

**BeGrand, S. A. P. I. de C. V. y
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2022, 2021 y
2020 e Informe de los auditores
independientes del 21 de abril de
2023



BeGrand, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2022, 2021 y 2020

Contenido	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1-5
Estados consolidados de situación financiera	6-7
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8-9
Estados consolidados de cambios en el capital contable	10
Estados consolidados de flujos de efectivo	11-12
Notas a los estados financieros consolidados	13



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de BeGrand, S. A. P. I. de C. V.

(cifras en miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de BeGrand, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o "BeGrand"), los cuales comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de BeGrand, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



Valuación de inventarios inmobiliarios Ver Nota 12

Los inventarios inmobiliarios representan una parte muy importante del total de los activos que presenta BeGrand en sus estados financieros consolidados, por este motivo, y lo mencionado más adelante, la existencia y valuación de inventarios inmobiliarios es considerado como una cuestión clave de la auditoría. La Entidad realiza juicios y supuestos para que sus inventarios se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la IFRS 2, "Inventarios". Esto requiere que la administración de BeGrand considere para su valuación, entre otros aspectos: su control interno y la estimación de los precios de venta, basados en los planes de la administración y sus presupuestos de ventas, costos y márgenes de utilidad esperados en sus desarrollos habitacionales.

Adicionalmente, existe el riesgo de que los costos de los inventarios inmobiliarios y de la construcción en proceso se hayan capitalizado inapropiadamente o que se hayan alojado inadecuadamente a un proyecto sin asociarlos aun a la parte del costo de ventas de las unidades vendidas que les correspondió, resultando en un margen de utilidad erróneo por proyecto.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave, los cuales resultaron satisfactorios, incluyeron lo siguiente:

1. Realizamos entrevistas con la administración para comprender los controles clave del ciclo de inventario y costo de ventas y los procedimientos de actualización y revisión de la información proforma por desarrollo, junto con pruebas de eficacia.
2. Realizamos visitas de manera selectiva a los desarrollos inmobiliarios seleccionados con el objeto de verificar que se ha transferido el control al cliente de las unidades departamentales vendidas.
3. Determinamos una muestra de ciertos costos incurridos en la construcción en proceso, revisando que las compras o adiciones de los mismos fueran alojados en el proyecto respectivo y a la etapa del mismo o fase del inventario inmobiliario, así como verificar que se hubieran seguido los procedimientos de validación y autorización de las compras respectivas y el cumplimiento con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, adicionalmente revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las unidades departamentales vendidas.
4. Solicitamos una muestra de los presupuestos de los proyectos o desarrollos en proceso. Realizamos pruebas de deterioro sobre los desarrollos, utilizando en algunos casos especialistas en temas de valuación, concluyendo que los valores contables no exceden a los estimados de realización.

Impuestos a la Utilidad, realización del Impuesto Diferido Activo –Determinación de utilidades fiscales futuras Ver Nota 21

La Entidad reconoce el activo por impuesto sobre la renta diferido provenientes del beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, solamente en la medida que resulte probable que la Entidad genere utilidades fiscales futuras contra las que pueda usar dicho beneficio. Al 31 de diciembre de 2022, el activo diferido proveniente del beneficio de las pérdidas fiscales es de \$199,985. Debido a que la recuperabilidad de dicho activo depende de proyecciones y supuestos que la Administración realizó. También consideramos la naturaleza y el alcance del esfuerzo de auditoría necesario para abordar este asunto e incluimos el uso de un especialista en impuesto sobre la renta.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

Verificamos la razonabilidad de los supuestos usados por la administración para determinar la recuperabilidad y aprovechamiento de las pérdidas fiscales con base en las condiciones de cada proyecto, verificando que las proyecciones fueran consistentes con los comportamientos históricos. Asimismo, nuestros especialistas fiscales analizaron la procedencia y aplicabilidad de las hipótesis fiscales utilizadas por la Entidad, así como los periodos de vigencia para la recuperación de las pérdidas fiscales, observando que los cálculos consideraran las disposiciones fiscales aplicables. Como resultado de los procedimientos aplicados, consideramos que el activo por impuestos a la utilidad diferidos atribuibles a pérdidas fiscales están debidamente registrados.



Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto- corte tardío

Identificamos que existe un riesgo de reconocimiento de ingresos en el período correcto por ventas inmobiliarias. Los ingresos por ventas inmobiliarias deben reconocerse en el período que la Entidad transfiere el control al cliente, es decir, a) en el caso de contratos con clientes por venta de unidades departamentales; cuando cumple con los siguientes criterios: i) la unidad es habitable, ii) la propiedad ha sido escriturada a favor del comprador, y iii) el cliente ha aceptado el bien, según los términos del contrato.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave, y que fueron satisfactorios, incluyeron lo siguiente:

1. Probamos el diseño e implementación de los controles de la Entidad en relación con el reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias. Junto con pruebas de eficacia.
2. Seleccionamos una muestra de ventas inmobiliarias durante el ejercicio y realizamos lo siguiente:
 - i) Inspeccionamos la documentación que soporta los ingresos por contratos con clientes por venta de unidades departamentales reconocidos durante los primeros meses del ejercicio siguientes para verificar la ocurrencia y el registro de los ingresos de conformidad con la transferencia de control y la escritura, en el período correcto, ii) durante las visitas a los proyectos seleccionados verificamos mediante una muestra aleatoria que las unidades departamentales se encontraran construidas y entregadas al cliente,
 - ii) Desarrollamos una expectativa de ingresos del ejercicio, tomando como base los precios de venta promedio y las unidades vendidas.

Negocio en Marcha

Derivado de la pandemia global ocurrida en los primeros meses de 2020, la Entidad ha operado en línea con el mandato del gobiernos federales y locales el proceso de desarrollo inmobiliario. Los planes, la evaluación y las medidas que ha tomado BeGrand a este respecto se describen en la Nota 25 de los estados financieros consolidados.

Otros asuntos

Consolidación Fideicomiso Empresarial CIB/2414

Como se menciona en la Nota 1, el 20 de octubre de 2022, los Fideicomisarios del Contrato de Fideicomiso empresarial CIB/2414 celebraron un convenio mediante el cual se modifican diversas cláusulas del Fideicomiso antes mencionado. Entre otros aspectos, se definen los supuestos bajo los cuales Be Grand, a través de sus entidades participantes en el Fideicomiso, tendría voto de calidad y que tienen por objeto otorgar facultades para decidir sobre asuntos los principales aspectos técnicos, comerciales y operativos de los proyectos inmobiliarios que desarrolle el Fideicomiso, y también se modifican temas relacionados con los posibles escenarios para la transmisión de derechos Fideicomisarios entre los integrantes del Fideicomiso. Como resultado del análisis de estas modificaciones, la Administración de Be Grand determinó que a partir de esa fecha se tienen elementos suficientes para considerar que mantiene el control del Fideicomiso, y por consiguiente, el mismo está siendo consolidado a partir de esa fecha en los estados financieros de la Entidad.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditor

La administración de BeGrand es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el reporte anual que está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.



Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la Otra información, tendríamos que reportar ese hecho.

Responsabilidades de la administración y del Comité de Auditoría de BeGrand sobre los estados financieros consolidados adjuntos

La administración de BeGrand es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las IFRS, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de BeGrand de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con BeGrand en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría es responsable de supervisar el proceso de información financiera de BeGrand, revisar el contenido de los estados financieros consolidados y someterlos a aprobación del Consejo de Administración.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de BeGrand.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones correspondientes realizadas por la administración.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que BeGrand deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales de La Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de BeGrand en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de BeGrand una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de BeGrand, determinamos que han sido las más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2022 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Ciudad de México, México
21 de abril de 2023



BeGrand, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En miles de pesos)

Activo	Nota	2022	2021	2020
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 318,572	\$ 116,803	\$ 80,887
Cuentas por cobrar y otros activos relacionados	6	12,618	7,054	9,141
Inventarios inmobiliarios	12	11,867	30,155	26,855
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		6,110,939	1,601,155	3,052,189
		<u>194,276</u>	<u>87,782</u>	<u>106,870</u>
Total de activo circulante		6,648,272	1,842,949	3,275,942
<i>Activo no circulante:</i>				
Mobiliario y equipo	13	14,177	15,008	16,579
Propiedades de inversión	19	719,896	717,122	
Inventarios inmobiliarios	12	5,293,675	2,160,658	2,193,722
Inversión en certificados bursátiles de desarrollo	8	311,909	286,116	259,309
Inversión en asociada	9	127,220	94,364	106,161
Inversión en Fideicomiso (negocio conjunto)	10	-	1,329,998	1,412,231
Activo financiero restringido (operaciones conjuntas)	11	227,520	134,515	103,258
Depósitos en garantía		25,407	25,504	30,220
Activo por costos para obtener contratos	7	66,652	6,051	76,726
Activos por derechos de uso	14	7,895	17,301	28,176
Instrumentos financieros derivados	16	106,289	49,190	377
Impuestos a la utilidad diferidos	22	258,373	187,899	790,139
Activos intangibles y otros activos		<u>17,159</u>	<u>883</u>	<u>2,211</u>
Total de activo a largo plazo		7,176,172	5,024,609	5,019,109
Total de activos		<u>\$ 13,824,444</u>	<u>\$ 6,867,558</u>	<u>\$ 8,295,051</u>

Pasivos y capital contable

<i>Pasivo circulante:</i>				
Deuda con instituciones financieras	15	\$ 450,000	\$ 244,504	\$ 1,165,155
Proveedores y otras cuentas por pagar	17	300,947	197,607	300,987
Pasivos por arrendamiento	14	7,915	13,254	12,567
Impuestos y contribuciones por pagar		21,370	15,520	31,135
Anticipos de clientes	18	2,636,660	378,677	826,683
Depósito en garantía		65,632	1,771	1,771
Cuentas por pagar a partes relacionadas	6	<u>550,455</u>	<u>7,950</u>	<u>25,485</u>
Total de pasivo circulante		4,032,979	859,283	2,363,783



	Nota	2022	2021	2020
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Deuda con instituciones financieras	15	4,263,270	1,986,391	2,037,908
Beneficios a empleados		2,542	3,695	1,594
Pasivos por arrendamiento	14	-	4,311	15,589
Instrumentos financieros derivados	16	1,473	-	12,890
Anticipos de clientes	18	919,148	-	286,894
Depósitos en garantía		-	29,529	816
Impuestos a la utilidad diferidos	22	<u>129,000</u>	<u>214,176</u>	<u>364,734</u>
Total de pasivo no circulante		<u>5,315,433</u>	<u>2,238,102</u>	<u>2,720,425</u>
Total de pasivo		9,348,412	3,097,385	5,084,208
<i>Capital contable:</i>				
Capital social	20	2,657,213	2,568,213	2,434,794
Resultados acumulados		(785,881)	(741,322)	(878,565)
Otras cuentas de capital		795,936	853,736	(50,526)
Otras partidas de pérdida integral		<u>(494)</u>	<u>(391)</u>	<u>(356)</u>
Capital atribuible a la participación controladora		2,666,774	2,680,236	1,505,347
Participación no controladora		<u>1,809,258</u>	<u>1,089,937</u>	<u>1,705,496</u>
Total de capital contable		<u>4,476,032</u>	<u>3,770,173</u>	<u>3,210,843</u>
Total pasivos y capital contable		<u>\$ 13,824,444</u>	<u>\$ 6,867,558</u>	<u>\$ 8,295,051</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En miles de pesos)

	Nota	2022	2021	2020
Ingresos por:				
Venta de unidades residenciales		\$ 826,028	\$ 2,565,798	\$ 3,688,631
Prestación de servicios		57,021	40,935	112,401
Ingresos por arrendamientos		47,374	22,679	-
Construcción		-	2,486	35,753
Otros ingresos operativos		102,353	64,493	73,729
Costo de ventas de unidades residenciales		<u>(599,622)</u>	<u>(1,613,538)</u>	<u>(2,480,392)</u>
Utilidad bruta		433,154	1,082,853	1,430,122
Gastos de administración	23	(223,573)	(264,868)	(271,186)
Gastos de venta		(105,030)	(132,694)	(207,688)
Otros gastos		<u>(84,109)</u>	<u>(23,967)</u>	<u>(124,727)</u>
		(412,712)	(421,529)	(603,601)
Ingresos por intereses		6,396	750	2,188
Costos financieros (neto de intereses capitalizados del período)		(256,791)	(250,328)	(213,868)
Costos de instrumentos financieros derivados		16,058	2,409	13,017
Valuación de instrumentos financieros derivados	16	23,470	61,703	(1,819)
Valuación de certificados bursátiles de desarrollo	8	(15,070)	(3,293)	11,415
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(1,333)	(3,299)	450
Participación en el resultado de Inversión en asociadas	9	(8,514)	(11,870)	(1,823)
Participación en el resultado del Fideicomiso (negocio conjunto)	10	<u>-</u>	<u>(8,399)</u>	<u>(19,434)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(215,342)	448,997	616,647
Beneficio (impuestos) a la utilidad	22	<u>155,650</u>	<u>(456,177)</u>	<u>681,464</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada		(59,692)	(7,180)	1,298,111

(Continúa)



	Nota	2022	2021	2020
Otras partidas de utilidad integral:				
Partida que se reclasificará a resultados en periodos posteriores:				
Remediación de prima de antigüedad	□	<u>(184)</u>	<u>235</u>	<u>(218)</u>
Total otro resultado integral se reclasificará a resultados en periodos posteriores		<u>(184)</u>	<u>235</u>	<u>(218)</u>
(Pérdida) utilidad integral neta consolidada del periodo		<u>(59,876)</u>	<u>(6,945)</u>	<u>1,297,893</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada del periodo atribuible a:				
Participación controladora		(44,559)	137,243	696,663
Participación no controladora		<u>(15,133)</u>	<u>(144,423)</u>	<u>601,448</u>
		<u>\$ (59,692)</u>	<u>\$ (7,180)</u>	<u>\$ 1,298,111</u>
(Pérdida) utilidad integral neta consolidada del periodo atribuible a:				
Participación controladora	\$	(103)	\$ (35)	\$ (218)
Participación no controladora		<u>(81)</u>	<u>270</u>	<u>-</u>
		<u>\$ (184)</u>	<u>\$ 235</u>	<u>\$ (218)</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total de resultados acumulados	Otras cuentas de capital	Otras partidas de utilidad (pérdida integral)	Total capital contable atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 2,228,234	\$ 2,671	\$ (1,648,463)	\$ (1,645,792)	\$ (50,526)	\$ (138)	\$ 531,778	\$ 1,228,616	\$ 1,760,394
Aumento en el capital social	206,560	-	-	-	-	-	206,560	-	206,560
Efecto en venta de acciones y disminución en participación	-	-	70,564	70,564	-	-	70,564	(124,568)	(54,004)
Remediación de prima de antigüedad de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	(218)	(218)	-	(218)
Aumento en el capital social participación controladora	-	-	696,663	696,663	-	-	696,663	601,448	1,298,111
Saldos al 31 de diciembre de 2020	2,434,794	2,671	(881,236)	(878,565)	(50,526)	(356)	1,505,347	1,705,496	3,210,843
Incremento de la reserva legal	-	64,906	(64,906)	-	-	-	-	-	-
Efecto de fusión	-	-	-	-	904,262	-	904,262	(904,262)	-
Aumento en el capital social	133,419	-	-	-	-	-	133,419	432,856	566,275
Remediación de prima de antigüedad de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	(35)	(35)	270	235
Utilidad neta del período	-	-	137,243	137,243	-	-	137,243	(144,423)	(7,180)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2,568,213	67,577	(808,899)	(741,322)	853,736	(391)	2,680,236	1,089,937	3,770,173
Aumento en el capital social	89,000	-	-	-	-	-	89,000	-	89,000
Efecto de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	1,314,639	1,314,639
Reembolso de capital no controladora	-	-	-	-	(57,800)	-	(57,800)	(580,104)	(637,904)
Remediación de prima de antigüedad de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	(103)	(103)	(81)	(184)
Pérdida neta del período	-	-	(44,559)	(44,559)	-	-	(44,559)	(15,133)	(59,692)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 2,657,213	\$ 67,577	\$ (853,458)	\$ (785,881)	\$ 795,936	\$ (494)	\$ 2,666,774	\$ 1,809,258	\$ 4,476,032

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



BeGrand, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 y 2020

(En miles de pesos)

(Método indirecto)

	2022	2021	2020
Actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (215,342)	\$ 448,997	\$ 616,647
Partidas en resultados que no afectaron efectivo:			
Depreciación de propiedades de inversión, mobiliario y equipo y amortización	26,948	49,450	3,382
Amortización de derechos de uso y otros	9,406	10,875	14,967
Activo por costos para obtener contratos	19,631	70,675	38,549
Ingresos por intereses	(6,396)	(750)	(2,188)
Costos financieros	256,791	250,328	213,868
Costos financieros previamente capitalizados dentro del costo de ventas	53,366	227,057	186,456
Valuación e intereses de instrumentos financieros derivados	(39,528)	(64,112)	(11,198)
Valuación de certificados bursátiles de desarrollo	15,070	3,293	(11,415)
Participación en resultado de Compañía asociada	8,514	11,870	1,823
Participación en el resultado del Fideicomiso de negocios conjuntos	-	8,399	19,434
(Ingreso) costo neto del periodo por obligaciones laborales	(1,153)	-	(186)
Ganancia en venta de derechos fideicomisarios, pérdida en venta de subsidiaria y efecto por consolidación	-	-	55,107
	<u>127,307</u>	<u>1,016,082</u>	<u>1,125,246</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar	(5,273)	2,087	194,275
Partes relacionadas	6,706	(20,835)	(40,086)
Impuestos por recuperar	8,745	19,088	(104,961)
Depósitos en garantía	33,181	33,429	(5,771)
Inventarios inmobiliarios	509,860	606,693	1,298,397
Pagos anticipados	-	-	(36,460)
Proveedores y otras cuentas por pagar	15,744	(103,380)	(109,161)
Impuestos y contribuciones por pagar	(3,125)	(15,616)	20,869
Anticipos de clientes	48,201	(846,501)	(1,174,849)
Impuestos a la utilidad pagados	-	(4,495)	(19,663)
Prima de antigüedad e indemnizaciones por retiro	-	2,192	(1,410)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>741,346</u>	<u>688,744</u>	<u>1,146,426</u>



	2022	2021	2020
Actividades de inversión:			
Préstamos a partes relacionadas	-	-	(818)
Pagos recibidos prestamos partes relacionadas	-	-	69,661
Intereses ganados efectivamente cobrados	6,396	3,159	-
Aportaciones en fideicomisos operaciones conjuntas	(93,005)	(31,257)	(57,866)
(Aportaciones) reembolsos en fideicomiso negocio conjunto	(268,901)	73,834	-
Aportaciones en asociadas	(41,370)	(73)	(5,450)
(Pago por adquisición) precio de venta de acciones	-	-	3,250
Activos intangibles y otros activos	(96,508)	(27)	(552)
Compra de certificados bursátiles de desarrollo inmobiliario	(40,863)	(30,100)	(60,900)
Adquisición de mobiliario y equipo	(464)	(4,182)	(223)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(534,715)</u>	<u>11,354</u>	<u>(52,898)</u>
Actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios obtenidos	2,167,931	2,211,418	644,575
Préstamos bancarios pagados	(2,097,449)	(3,178,116)	(1,729,464)
Intereses devengados pagados	(283,349)	(250,328)	(395,811)
Préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	-	(125,740)
Préstamos pagados partes relacionadas	-	-	125,740
Instrumentos financieros derivados	30,143	-	12,987
Aumento de capital social	89,000	133,419	206,560
(Disminución) aumento de capital social participación no controladora en subsidiarias	(54,849)	432,856	-
Pagos de arrendamiento	(11,673)	(13,431)	(18,487)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(160,246)</u>	<u>(664,182)</u>	<u>(1,279,640)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	46,385	35,916	(186,112)
Efectivo y equivalentes de efectivo del Fideicomiso Empresarial CIB/2414 a la fecha de inicio de consolidación	155,384	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>116,803</u>	<u>80,887</u>	<u>266,999</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 318,572</u>	<u>\$ 116,803</u>	<u>\$ 80,887</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2020 y 2021

(En miles de pesos)

1. Actividades, ciclo operativo y eventos relevantes

BeGrand, S. A. P. I. de C. V. (en lo sucesivo “la Entidad”), con Dirección en Juan Salvador Agraz 65 Piso 6 Santa Fe, fue constituida en la Ciudad de México el 7 de marzo de 2014, y tiene como actividad principal participar en el capital social y de ser tenedora de acciones de sociedades y asociaciones, cuya actividad principal sea la construcción, desarrollo y comercialización de unidades residenciales (departamentos) del tipo de interés medio residencial y residencial, principalmente en la Ciudad de México y el Estado de México.

Ciclo operativo

El tiempo de construcción de un desarrollo de vivienda lleva un promedio que normalmente excede doce meses. Derivado de lo anterior, los estados consolidados de situación financiera se presentan clasificados con base en la expectativa de realización y exigibilidad de su ciclo operativo. Para financiar los desarrollos inmobiliarios se obtienen créditos puente y líneas de crédito con bancos comerciales.

Eventos relevantes

Eventos relevantes 2022

1. El 15 de noviembre 2022, Promociones y Servicios Polanco decretó un reembolso de capital por \$1,220,000 de los cuales \$550,000 corresponden a la participación no controladora. Asimismo, en el mes de diciembre de 2022, se decretó reembolso de capital de Inmobiliaria Be Grand por \$ 11,125, junto con un importa de \$43,724 atribuible a aportaciones para futuros aumentos, ambas cantidades a favor de la participación no controladora de la Entidad.
2. El 20 de octubre de 2022, los Fideicomisarios del Contrato de Fideicomiso empresarial CIB/2414 celebraron un convenio mediante el cual se modifican diversas cláusulas del Fideicomiso antes mencionado. Entre otros aspectos, se definen los supuestos bajo los cuales Be Grand, a través de sus entidades participantes en el Fideicomiso, tendría voto de calidad y que tienen por objeto otorgar facultades para decidir sobre asuntos los principales aspectos técnicos, comerciales y operativos de los proyectos inmobiliarios que desarrolle el Fideicomiso, y también se modifican temas relacionados con los posibles escenarios para la transmisión de derechos Fideicomisarios entre los integrantes del Fideicomiso. Como resultado del análisis de estas modificaciones, la Administración de Be Grand determinó que a partir de esa fecha tiene elementos suficientes para considerar que mantiene el control del Fideicomiso, y por consiguiente, el mismo será consolidado en la información financiera de Be Grand a partir del cuarto periodo de 2022 y no antes, puesto que los aspectos del negocio que activan el control de la Entidad sobre los proyectos inmobiliarios del Fideicomiso CIB/2414, se detonan hasta este momento. La información financiera del Fideicomiso CIB/2414 a la fecha de inicio de consolidación, y al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los años terminados en esas fechas, se presenta más adelante.
3. El día 25 de agosto de 2022 la Suprema Corte de Justicia de la Nación (“SCJN”) publicó la sentencia que pone fin a la controversia constitucional en el que resolvió conceder el amparo y protección a la Universidad Nacional Autónoma de México en virtud de que resultaron infundados los agravios, y procedió la SCJN en confirmar la sentencia recurrida, sin embargo, en dicha resolución también se ordena que las autoridades responsables, en el ámbito de sus competencias, deben proceder a realizar el estudio de impacto visual que las propias autoridades consideren idóneas para definir la altura que sea compatible, por un lado, con la protección visual del inmueble declarado patrimonio cultural de la humanidad y, por otro, con la ejecución de la obra autorizada considerando siempre la distancia que existe entre la zona protegida y el lugar donde se autorizó la citada obra, ponderando, de manera razonable y congruente, la determinación y el proyecto originalmente autorizado. Por consiguiente, la Entidad restituyó parcialmente el valor contable de los inventarios inmobiliarios que fueron previamente ajustados por deterioro por un monto cercano a los \$102,000, mismo que se muestra en otros ingresos operativos.



4. Durante el ejercicio de 2022, BG CKD 17 compró certificados bursátiles de desarrollo al Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/2983, por un importe \$233,500 correspondiente al 17.5% de la colocación de los certificados bursátiles.
5. Durante el ejercicio 2022, la Entidad firmó un contrato de crédito por \$1,080,000. Dicho contrato tiene vencimiento en 2027 y devenga una tasa TIIE más 3.75 puntos, con amortizaciones mensuales a partir de enero 2023 de \$10,000.

Eventos relevantes 2021

1. El 10 de diciembre de 2021, se realizó la cuarta llamada de capital por 16,799,989 certificados a un precio de \$6.25 pesos por el fideicomiso CIB/2983 de la cual Be Grand, a través de su subsidiaria Be Grand CKD 17 S.A. de C.V., adquirió el 17.5% equivalente a 2,940,000 certificados bursátiles con un valor de \$18,375.
2. El 26 de noviembre de 2021, Inmobiliaria Be Grand, S.A. de C.V. la principal prestadora de servicios del grupo recibió una aportación de capital por los Señores Nicolás Carracedo Ocejo y Nicolás Carracedo Carredano por \$209,611 y \$179,666 respectivamente, así como aportaciones para futuros aumentos de capital por \$43,579, suscribieron 389,276,775 acciones serie B. Be Grand S.A.P.I de C.V. conserva el control a través de encargarse de la operación de curso normal del negocio.
3. En el mes de septiembre de 2021, Be Grand S.A.P.I. de C.V. y Operadora Be Grand, S.A. de C.V. vendieron la totalidad de sus acciones de la empresa Preserte, S.A. de C.V. el valor de la transacción fue a costo contable por 49 acciones a un valor de \$49,000 y 1 acción a valor de \$1,000 respectivamente, quedando desinvertidas de dicha compañía que funcionaba como administrador de los suministros tecnológicos. Todas las actividades que administraba anteriormente Preserte, S.A. de C.V. quedaron a cargo de Inmobiliaria Be Grand S.A. de C.V.
4. El 9 de julio de 2021 se realizó la tercera llamada de capital por 5,360,000 certificados a un precio de \$12.50 por medio del fideicomiso 2983, Be Grand a través de su subsidiaria BE Grand CKD 17 adquirió el 17.5% equivalente a 938,000 certificados bursátiles con un valor de \$11,725.
5. El 1 de julio de 2021 se realizó la fusión de Inmobiliaria Alto Polanco S.A. de C.V. en Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. alineando los procesos operativos de la Compañía, con las modificaciones a la normatividad publicada por la autoridad en abril del 2021, en materia laboral y de servicios. Como resultado de esta fusión, la participación controladora se incrementa en \$904,262.
6. El 30 abril de 2021 se realizó la fusión de Be Grand Servicios, S.A. de C.V. (Subsidiaria de Be Grand S.A.P.I) como entidad fusionada y Be Grand S.A.P.I de C.V. como entidad fusionante, dicha fusión se realizó conforme al plan de simplificación en la estructura corporativa, establecido en el Consejo de Administración de abril 2021.
7. El 18 de mayo del 2021 se realizó la constitución de Promotora Be Grand, S.A. de C.V., y es subsidiaria al 99.99% de la Entidad, quien a su vez es subsidiaria directa en un 99.99% de Be Grand Holding, S.A. de C.V., y al 0.01% de Operadora BeGrand S.A. de C.V., todas compañías mexicanas.
8. En abril 2021 entró en vigor la Reforma Laboral y Fiscal en materia de subcontratación de personal, a la fecha la Entidad considera haber realizado las acciones necesarias para dar cumplimiento de acuerdo a los cambios establecidos en dicha reforma.
9. En 2021, Be Grand Europa 1, S.A. de C.V. constituye como entidad subsidiaria a Be Grand BGS GP 1, S.L. (en adelante “BG BGS GP 1”) en la que tiene control al 31 de diciembre 2021 participando en un 80%.
10. Durante 2021, la Entidad comenzó a desarrollar actividades de arrendamiento de unidades residenciales.



Eventos relevantes 2020

1. El 22 de septiembre 2020 la Entidad realizó la primera amortización por \$300,000 al Bono BEGRAND18, de acuerdo al nuevo calendario de pagos resultado del refinanciamiento de dicho Título de Crédito; por acuerdo de Asamblea de Tenedores realizado el 5 de agosto del 2020. Quedando un saldo de \$1,200,000 con una segunda amortización en septiembre de 2022 y de manera consecutiva cada seis meses hasta septiembre 2024.
2. Durante el mes de marzo de 2020, BG CKD 17, S. A. de C. V. adquirió certificados bursátiles de desarrollo al Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/2983, por un importe \$60,900 correspondiente al 17.5% de la colocación de los certificados bursátiles.
3. Durante el mes de febrero 2020, a través de la subsidiaria Operadora BeGrand, S. A. de C. V.; la Entidad realizó la venta de 249 acciones de clase I serie A del capital fijo de la empresa Desarrollos Constructivos de México, S. A. de C. V. La contraprestación fue pactada en un monto de \$388.
4. Durante el mes de noviembre de 2020, Inversiones en Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V. acordó escindir-se creando una Entidad denominada Grand Trademarks IDU, S. A. de C. V.
5. Durante el mes de diciembre BeGrand 2, S.A. de C.V. (BeGrand 2) realizó una escisión, creando las entidades Hábitat Coapa, S. A. de C. V., y Hábitat del Mar, S. A. de C. V. dicha escisión surtió efectos el 31 de diciembre de 2020.

Con esta misma fecha Operadora BeGrand, S.A de C.V. realizó la enajenación del 99% de Hábitat Coapa S. A. de C. V. que representa el total de su participación por lo que dicha Compañía queda desinvertida del grupo empresarial quedando registrados sus efectos dentro de la información financiera del período 2020. La contraprestación pactada fue de \$3,250 y la pérdida en venta de \$55,107.

2. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros consolidados.

La entidad ha adoptado las enmiendas a la IFRS 3 Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan IFRS 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la IAS 37 Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

La entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 16 Propiedad planta y equipo por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, la entidad reconoce esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la IAS 2 Inventarios.

La entidad ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en este año. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a las siguientes normas:



IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

IFRS 16 Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En el año anterior, la Entidad adoptó anticipadamente Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16) que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (enmienda a la IFRS 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

En el año en curso, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

La entrada en vigor de dichas normas no tuvo impacto importante en la Entidad.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

<i>IFRS 17</i>	Contratos de Seguro
<i>Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)</i>	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
<i>Enmiendas a IAS 1</i>	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes
<i>Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2</i>	Revelación de las políticas contables
<i>Enmiendas a la IAS 8</i>	Definición de las estimaciones contables
<i>Enmiendas a la IAS 12</i>	Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros.

3. Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los instrumentos financieros derivados, los cuales se valúan a sus valores razonables al cierre de cada período, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.



ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de BeGrand, S. A. P. I. de C. V. y los de sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene el poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.



Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

La participación accionaria en el capital social de las principales subsidiarias que se incluyen en la consolidación de estados financieros se muestra a continuación:

	Participación			Actividad
	2022 %	2021 %	2020 %	
Operadora BeGrand, S. A. de C. V. (Operadora BG)	99.99	99.99	99.99	Controladora
Promociones y Servicios Polanco, S. A. de C. V. (PS Polanco)	28.55	51.00	51.00	Desarrolladora
BeGrand 1, S. A. de C. V. (BG1)	99.99	99.99	99.99	Desarrolladora
BeGrand 2, S. A. de C. V. (BG2)	99.99	99.99	99.99	Desarrolladora
Be Cuatrocientos Cinco, S. A. de C.V. (antes Downtown Interlomas S.A. de C.V.) ⁷	51	100	100	Desarrolladora y Controladora
Hábitat del Mar, S.A. de C.V.	99.99	99.99	99.99	Desarrolladora
Be Grand Europa 1, S.A. de C.V. ⁶	100	100	-	Desarrolladora
Fideicomiso Empresarial CIB/2414 ¹⁰	50	-	-	Desarrolladora
BeGrand Servicios, S. A. de C. V. (BG Servicios) ¹	-	-	99.99	Servicios
Inmobiliaria BeGrand, S.A. de C.V. (antes BeGrand Servicios 2, S. A. de C.V.) ²	0.21	0.21	99.99	Servicios
Preserte, S. A. de C. V. (Preserte) ³	-	-	99.99	Servicios
Inmobiliaria Alto Polanco, S. A. de C. V. (IAP) ⁴	-	-	99.99	Servicios
BeGrand CKD 17, S. A. de C. V. (BG CKD 17)	99.99	99.99	99.99	Servicios
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V. (IDU) ⁸	99.99	99.99	99.99	Servicios
Promotora Be Grand, S.A. de C.V.	99.99	99.99	-	Servicios
BeGrand BGS GP 1, S.L. ⁵	80	80	-	Servicios
Letnat, S. A. P. I. de C. V. ⁹	28.55	51	51	Servicios
Fideicomiso BeGrand Empresarial CIB/2184 (CIB/2184)	-	100	100	Construcción
Fideicomiso BeGrand Empresarial CIB/2435 (CIB/2435)	-	100	100	Construcción
Grand Trademarks IDU, S.A. de C.V.	99.99	99.99	99.99	Controladora
Asociada:				
Desarrollos Cabcar, S. A. P. I. de C. V. (Cabcar)	50	50	50	Desarrolladora
Yoin Intelligence, S.AP.I. de C.V.	10	10	-	Servicios

(1) BG Servicios se fusionó con BeGrand, S.A.P.I., de C.V.

(2) BeGrand Servicios 2, S. A. de C.V. cambio de razón social a Inmobiliaria BeGrand, S.A. de C.V.

(3) A partir del mes de septiembre de 2021, las acciones de Preserte se vendieron a un tercero perdiendo la participación de la Compañía.



- (4) Inmobiliaria Alto Polanco, S.A. de C.V. se fusionó con PS Polanco
- (5) En 2021 se constituye BeGrand BGS GP 1, S.L. Al 31 de diciembre de 2022 no tiene operaciones y es subsidiaria de BeGrand Europa 1, S.A. de C.V.
- (6) La Entidad constituyó BeGrand Europa 1, S.A. de C.V. Al 31 de diciembre de 2022 no tiene operaciones.
- (7) Durante noviembre de 2019, la Entidad constituyó Downtown Interlomas S. A. de C. V., esta Entidad se constituye con fines de desarrollar proyectos mixtos y tenencia de acciones. En 2022 cambió de razón social a Be Cuatrocientos Cinco, S.A. de C.V.
- (8) Durante mayo de 2019, la Entidad adquirió el 99.99% del capital social de Inversiones en Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V. (IDU).
- (9) Durante julio de 2019, PS Polanco adquirió el 99.99% del capital social de Letnat, S. A. P. I. de C. V. (Letnat).
- (10) Como se explica anteriormente, el Fideicomiso Empresarial CIB/2414 adquirió la categoría de entidad controlada en el mes de octubre de 2022, fecha a partir de la cual se consolida en los estados financieros de la Entidad.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo con partes relacionadas se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable).

El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. *Activos financieros*

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.



Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.



Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros – Ingresos por intereses”.

(ii) *Activos Financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i)) arriba se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican para valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas”.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.



La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(iii) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. reconocimiento.

Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.



La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(iv) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(v) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(vi) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.



Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

e. ***Pasivos financieros y capital***

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

f. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés y de tipo de cambio, incluidos los contratos a plazo de divisas, opciones y swaps de tasas de interés. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la Nota 16.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la nota 37. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.



g. **Estados de resultados**

La Entidad optó por presentar el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, considerando renglones separados para la utilidad bruta y la utilidad de operación. Los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función.

h. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo e inversiones disponibles a la vista de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata o vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

i. **Fondos de efectivo en fideicomiso restringidos**

Representan fondos de reserva y cobertura requeridos para garantizar pagos de intereses y gastos de capital de derechos de cobro cedidos.

j. **Inventarios inmobiliarios y costo de venta**

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo o valor neto de realización e incluye todos los costos directos del terreno y materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo. Los gastos generales y de administración son cargados a resultados cuando se incurren. La Entidad clasificó como inventarios inmobiliarios a largo plazo, aquellos cuya fase de explotación es superior a un año.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos por terminación de obra y los costos necesarios para su venta.

La Entidad capitaliza los intereses por préstamos provenientes de su deuda con instituciones financieras relacionados con el proceso de desarrollo de los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado con base en factores de indiviso.

k. **Mobiliario y equipo**

Se reconocen al costo de adquisición menos depreciación. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta, siguiendo el enfoque de componentes y tomando en consideración la vida útil del activo relacionado y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles del mobiliario y equipo son las siguientes:

	Años
Mobiliario y equipo	2-10
Equipo de cómputo	3-4
Equipo de oficina	2-10
Equipo de transporte	4 años

l. **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a costo amortizado considerando una depreciación.



Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina. Las propiedades de inversión se están depreciando en un promedio de 40 años. La depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a \$49,494 y \$23,831, respectivamente. Las propiedades de inversión corresponden a unidades habitacionales de los proyectos Polanco y Contadero que son reclasificadas de inventarios inmobiliarios cuando se toma la decisión de cambiar su enfoque de uso.

m. ***Inversión en asociadas y negocios conjuntos***

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, *Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas o negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad y los resultados integrales de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto, la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada o un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinúa y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados cuando el método de participación se discontinúa.



n. **Arrendamientos**

– *La Entidad como arrendatario*

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados. El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de situación financiera. El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de situación financiera.



- *La Entidad como arrendador*

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos. El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Subsecuente al reconocimiento inicial, la Entidad revisa regularmente la estimación de valores residuales no garantizados y aplica los requerimientos de deterioro de IFRS 9, reconociendo una estimación por pérdidas esperadas en las cuentas por cobrar por arrendamientos.

o. *Anticipo de clientes*

Representan los depósitos por contratos de ventas futuras de unidades departamentales, los cuales se registrarán en los resultados una vez que se perfeccione la venta. El monto del componente de financiamiento por los anticipos recibidos es reconocido como parte del anticipo y capitalizado formando parte del inventario inmobiliario.

p. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo sólo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

q. *Costos por préstamos*

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el período en que se incurren.



r. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación y retiro

La Entidad otorga primas de antigüedad a todos sus empleados cuando se separan o sean despedidas indebidamente, y sean personas que tengan 15 años o más tiempo de antigüedad laborando en la Entidad. Estos beneficios consisten en un único pago equivalente a doce días de salario por año de servicio valuados al salario más reciente del empleado sin exceder de dos veces el salario mínimo general vigente.

El pasivo por primas de antigüedad se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el período de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de costo y gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2017, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

s. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. *Impuestos a la utilidad causados*

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.



2. *Impuestos a la utilidad diferidos*

El impuesto a la utilidad diferidos se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del período sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

t. ***Reconocimiento de ingresos***

La Entidad reconoce sus ingresos de conformidad con la IFRS 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*, cuando éstos representan una transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes por el monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Conforme con la IFRS 15, la Entidad reconoce el ingreso cuando satisface una obligación, es decir cuando la obligación de desempeño ha sido transferida al cliente.

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción y éstos puedan ser cuantificados con fiabilidad, independientemente de cuándo se reciba el cobro. Los ingresos se valúan al valor razonable de las contraprestaciones recibidas o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones definidas en los contratos correspondientes.



La Entidad ha concluido que está actuando como principal en todos los casos, dado que es la principal obligada en todos los acuerdos, puede fijar los precios de venta libremente y está expuesta a los riesgos de crédito e inventario, en adición, la Entidad reconoce sus ingresos conforme a lo siguiente:

La Entidad, reconoce sus ingresos por las siguientes operaciones principalmente:

Ingresos por la venta de unidades departamentales

Los ingresos por enajenación de departamentos se reconocen cuando el control de los bienes ha sido transferido al comprador, generalmente al entregar dichos bienes que normalmente coincide con la escrituración. Los ingresos procedentes de la enajenación de departamentos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación recibida o pendiente de recibir.

Activos por costos para obtener contratos

La Entidad paga comisiones a sus empleados y a terceros por la obtención de contratos de venta de departamentos y los registra en esta cuenta de activo los costos incrementales por ser considerados como costos incrementales para obtener contratos de conformidad con IFRS 15. También incurre en ciertos costos iniciales que después le son reembolsados en el momento que es aprobado un proyecto por parte del cliente.

Estos costos son llevados a resultados, dentro del rubro de gastos de venta, en el momento en que se reconoce el ingreso asociado a los contratos correspondientes.

La Entidad evalúa, en cada fecha de reporte, si los montos registrados en esta cuenta exceden o no a los ingresos que se obtendrán por los respectivos contratos y registra en resultados los excedentes cuando existan.

Ingresos por prestación de servicios

Los ingresos por prestación de servicios se integra principalmente por los servicios de honorarios de construcción y servicios de comercialización por venta departamentos, los cuales se reconocen conforme se presentan los servicios.

Otros ingresos de operación

Otros ingresos de operación se integra por: (i) ingresos por asesorías y consultorías y (ii) penalizaciones a clientes, todos estos se conforman mediante se devengan.

u. *Estados consolidados de flujos de efectivo*

La Entidad presenta los estados de flujos de efectivo de conformidad con el método indirecto. Los intereses cobrados se presentan en las actividades de operación, mientras que los intereses pagados se presentan en las actividades de financiamiento.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.



Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como sigue:

- a. **Valuación de inventarios inmobiliarios y terrenos** - La Entidad mantiene sus inventarios y terrenos a costo conforme al valor de adquisición, menos cualquier pérdida por deterioro, sin embargo, la Entidad determina la razonabilidad del valor verificando que no exceda del costo o valor de mercado, mediante la comparación de la estimación de los ingresos por realizar de los departamentos y terrenos, principalmente, contra el saldo en libros de los inventarios inmobiliarios. Asimismo, la entidad reconoce unidades terminadas como propiedades de inversión, únicamente cuándo su intención es arrendarlas por un tiempo indefinido.
- b. **Mediciones de valor razonable y procesos de valuación** - Algunos de los activos y pasivos de la Entidad se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad en la mayoría de los casos contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.
- c. **Activos por impuesto sobre la renta diferido**- La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previa al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. Dicho cálculo tiene un particular impacto en la determinación de las porciones de las pérdidas fiscales que se consideran recuperables.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como sigue:

	2022	2021	2020
Caja y bancos	\$ 22,664	\$ 10,539	\$ 16,732
Depósitos bancarios en moneda extranjera	4,006	139	155
Inversiones de realización inmediata	209,461	83,110	63,990
Efectivo restringido en fideicomisos ⁽ⁱ⁾	<u>82,441</u>	<u>23,015</u>	<u>10</u>
Total	<u>\$ 318,572</u>	<u>\$ 116,803</u>	<u>\$ 80,887</u>

⁽ⁱ⁾ Fondos en fideicomisos.

Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Fuente alterna de Pago número CIB/ 2869 y CIB/2815

Como resultado de la emisión de Certificados Bursátiles de deuda (“Certificados Bursátiles”) de la Entidad, se requirió de la apertura del Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y medio de pago número CIB/2869 y el Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y medio de pago número CIB/2815. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los Fondos en Fideicomisos por el Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y medio de pago número CIB/2869 no tuvo flujos de efectivo, mientras que el Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y medio de pago número CIB/2815, ascendió a \$82,441, \$23,015 y \$10, respectivamente.



6. Operaciones y saldos con partes relacionadas

- a. A continuación, se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. Las entidades mencionadas en esta nota se consideran como afiliadas.

	2022	2021	2020
Por cobrar:			
Fideicomiso CIB/3138	\$ 8,202	\$ -	\$ -
Irkon Holdings, S. A. de C. V.	1,285	1,285	-
Grupo Lancedo, S. A. P. I. de C. V.	742	742	742
CKD BG 3, S.A. de C.V.	568	423	-
CKD BG 1, S.A. de C.V.	327	11	-
Fideicomiso Irrevocable CIB/2599	236	-	-
Yoing Intelligence, S.A. de C.V.	159	-	-
Administradora CKD BeGrand 17	158	-	122
Administradora de Locales IDU	84	-	-
CKD BG 5, S.A. de C.V.	68	-	-
Desarrollos Cabcar, S. A. P. I. de C. V.	13	11	-
Carrendadora	9	-	-
D5 Property Management, S.A. de C.V.	9	-	-
Preserte, S.A. de C.V.	7	169	-
Fideicomiso Empresarial CIB/2414 ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	11,323
Fundación Be Grand	-	-	6,510
	-	-	4,572
Fideicomiso Irrevocable CIB	-	71	1,837
Idu Insurgentes, S. A. de C. V.	-	-	818
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S. A. de C. V.	-	-	620
Byron Intelligence, S. A. P. I. de C. V.	-	253	173
Nicolas Carracedo Ocejo	-	24	76
Idu Holding Internacional	-	-	62
Grupo Inmobiliario Carr, S. A. P. I. de C. V.	-	3,030	-
CKD BG 4, S.A. de C.V.	-	666	-
Arriate Investments, S.L.	-	23,470	-
	<u>\$ 11,867</u>	<u>\$ 30,155</u>	<u>\$ 26,855</u>
Por pagar:			
Polanco Capital & Holding, S.A. de C.V.	\$ 550,000	\$ -	\$ -
Carrendadora, S.A. de C.V.	378	-	-
Desarrollos Cabcar, S. A. P. I. de C. V.	77	-	-
Planeación Institucional Corporativa, S. C.	-	1,444	15,913
Letnat, S. A. P. I. de C. V.	-	-	621



	2022	2021	2020
Desarrolladora Santa Casilda, S. A. de C. V.	-	231	231
Vertiquectura, S.A. de C.V.	-	319	134
Administradora CKD BeGrand 17, S. A. de C. V.	-	-	24
Edificadora Sanmi, S. A. de C. V.	-	-	19
Nicolás Carrancedo Carredano Fideicomiso Empresarial CIB/2414	-	5,856	-
Irkon Holdings, S.A. de C.V.	-	-	3,293
Grupo Inmobiliario Carr, S. A. P. I. de C. V.	-	100	-
	<u>\$ 550,455</u>	<u>\$ 7,950</u>	<u>\$ 25,485</u>

- b. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la Entidad realizó las siguientes operaciones con partes relacionadas. Existen también algunas unidades departamentales enajenadas a partes relacionadas. La Entidad cuenta con estudios de precios de transferencia elaborados por terceros para evaluar que los importes y condiciones se apeguen a condiciones de mercado.

	2022	2021	2020
Ingresos:			
Fee de desarrollo:			
Banco Actinver cta. FID 5161	\$ 5,991	\$ -	\$ -
CI Banco /3138	2,699	-	-
CKD BG 3 S. A. de C. V.	1,946	1,728	-
CKD BG 2 S. A. de C. V.	629	4,566	1,412
CKD BG 4 S. A. de C. V.	574	-	-
Fideicomiso Empresarial CIB/2414	-	18,947	45,513
Desarrollos Cabcar, S. A. P. I. de C. V.	-	14,252	15,052
CKD BG 1 S. A. de C. V.	-	2,100	4,856
Idu Insurgentes S. A. de C. V.	-	-	3,581
Servicios de comercialización:			
CI Banco /3138	14,199	-	-
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V.	12,035	-	-
CKD BG 3 S. A. de C. V.	8,596	-	-
Nicolás Carrancedo Ocejo	4,189	-	-
Idu Insurgentes, S.A. de C.V.	228	-	-
Be Grand España, S.L.	194	-	-
Desarrollos Cabcar, S. A. P. I. de C. V.	62	-	2,243
Carrendadora, S.A. de C.V.	24	-	-
Fideicomiso Empresarial CIB/2414	-	-	14,402
Nicolás Carrancedo Carredano	-	5,582	775
Administradora de Locales y Oficinas Idu, S. A. de C. V.	-	-	45



	2022	2021	2020
Reembolso de gastos:			
Grupo Inmobiliario Carr, S.A.P.I. de C.V.	12,035	-	-
CI Banco /3138	3,134	-	-
CKD BG 3 S. A. de C. V	1,836	-	-
Administradora CKD BeGrand 17, S. A. de C. V.	748	-	-
Fideicomiso Irrevocable CIB/2599	530	-	-
Yoin Intelligence, S.A.P.I. de C.V.	501	-	-
CKD BG 1 S. A. de C. V.	282	-	-
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S. A. de C. V.	194	-	-
Desarrollos Cabcar, S.A.P.I. de C.V.	192	-	-
Administradora de Locales y Oficinas Idu, S. A. de C. V.	180	-	-
CI Banco / 3138	115	-	-
CKD BG 5 S. A. de C. V	59	-	-
Ingresos:			
Carrendadora, S.A. de C.V.	24	-	-
D5 Property Management, S.A. de C.V.	15	-	-
Grupo Lancedo, S.A.P.I. de C.V.	10	-	-
CKD BG 2 S. A. de C. V.	-	-	12,633
Fideicomiso Empresarial CIB/2414	-	-	3,133
Fideicomiso Irrevocable Identificado con el Numero F/2983	-	-	55
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V.	-	1,067	-
Intereses:			
Nicolás Carracedo Ocejo	7	-	-
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S. A. de C. V.	-	-	1,400
Grupo Lancedo, S. A. P. I. de C. V.	-	-	51
Irkon Holdings, S. A. de C. V.	-	-	23
Nicolás Carracedo Carredano	-	-	5
Servicios de construcción:			
Fideicomiso Empresarial CIB/2414	-	10	-
Suministro de materiales de acero:			
Vertiquitectura, S. A. de C. V.	-	-	114



	2022	2021	2020
Consultoría especializada:			
Administradora CKD BeGrand 17, S. A. de C. V.	1,660	252	-
Administradora de Locales Comerciales y Oficinas IDU	90	-	-
Fideicomiso Empresarial CIB/2414	-	6,484	-
Irkon Holdings, S. A. de C. V.	-	968	-
Desarrollos Cabcar, S.A.P.I. de C.V.	-	1,381	-
Servicios de administración:			
Yoin Intelligence, S.A.P.I. de C.V.	1,000	-	-
Carrendadora, S.A. de C.V.	123	-	-
Administradora CKD Be Grand 17, S.A. de C.V.	96	-	-
Administradora de Locales Comerciales y Oficinas IDU	96	-	-
D5 Property Management, S.A. de C.V.	97	-	-
Comisiones:			
Fideicomiso Empresarial CIB/2414	-	5,571	-
Desarrollos Cabcar, S.A.P.I.	-	2,912	-
Costos y gastos:			
Consultoría especializada:			
Fideicomiso Comercial DTSE Planeación Institucional Corporativa, S. C.	451	-	-
Fideicomiso Empresarial CIB/2414	-	1,848	-
Desarrollos Cabcar, S.A.P.I. de C.V.	-	10	-
Inversiones en Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	-	1,594	-
Preserte, S.A. de C.V.	-	518	-
Grupo Inmobiliario Carr S. A. P. I. de C. V.	-	3,738	-
	-	113	-
Reembolso de gastos:			
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S. A. de C. V.	19,839	-	18,456
Administradora de Locales Comerciales y Oficinas IDU, S.A. de C.V.	475	-	-
Grupo Inmobiliario Carr S. A. P. I. de C. V.	14	115	3,000
Fideicomiso Irrevocable CIB/2599	-	199	-
Fideicomiso Empresarial CIB/2414	-	2,101	-
Desarrollos Cabcar, S. A. P. I. de C. V.	-	89	-



	2022	2021	2020
Comisiones:	-	-	68,700
Desarrollos Cabcar, S. A. P. I. de C. V.	-	-	68,700
Grupo Inmobiliario Carr S. A. P. I. de C. V.	-	2,912	-
Arrendamiento de inmuebles:			
Administradora de Locales y Oficinas Idu, S. A. de C. V.	8,626	8,076	11,703
Carrendadora, S.A. de C.V.	4,699	-	-
Nicolás Carrancedo Carredano	1,842	574	-
Grupo Inmobiliario Carr S. A. P. I. de C. V.	-	1,000	-
Intereses:			
Desarrollos Cabcar, S. A. P. I. de C. V.	69	-	-
Grupo Inmobiliario Carr S. A. P. I. de C. V.	-	644	-
Servicios de construcción:			
Vertiquitectura, S. A. de C. V.	386,742	39,949	9,434
Sanz Arquitectos asociados e hijos, S.C.	31,239	-	-
Grupo Inmobiliario Carr S. A. P. I. de C. V.	4,195	733	-
Construcciones Tasana, S.A. de C.V.	2,761	-	-
Desarrolladora Santa Casilda, S. A. de C. V.	-	38	9,277
Desarrolladora Cabcar, S.A.P.I. de C.V.	-	193	-
Inversión en activo fijo:			
Preserte, S.A. de C.V.	-	88	-
Utilidades distribuidas por operar a través del fideicomiso:			
Grupo Arquiper, S. C.	-	13	37,932
Planeación Institucional Corporativa, S. C.	-	-	6,100
Pagos convencionales:			
Operadora de Agencias Inmobiliarias, S. A. de C. V.	-	-	3,381
Nomina:			
Grupo Inmobiliario Carr S. A. P. I. de C. V.	-	75	-



7. Activo por costos para obtener contratos

- a. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los activos por costos para obtener contratos se integra como sigue:

	2022	2021	2020
Activo por costos para obtener contratos	\$ <u>66,652</u>	\$ <u>6,051</u>	\$ <u>76,726</u>

El 1 de enero de 2019 la Entidad reconoció los efectos de los activos por costos para obtener contratos, dichos activos provienen por el pago de comisiones por la obtención de cartas oferta para la comercialización de unidades residenciales. En este saldo solo se incluyen los pagos a partes relacionadas. Las pagadas a terceros se muestran formando parte de los inventarios inmobiliarios.

- b. A continuación, se presenta un resumen con los movimientos ocurridos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, en los activos por costos para obtener contratos

	Al 31 de diciembre de 2021	Aumentos	Aplicaciones	Al 31 de diciembre de 2022
Activo por costo para obtener contratos	\$ <u>6,051</u>	\$ <u>80,232</u>	\$ <u>(19,631)</u>	\$ <u>66,652</u>
	Al 31 de diciembre de 2020	Aumentos	Aplicaciones	Al 31 de diciembre de 2021
Activo por costo para obtener contratos	\$ <u>76,726</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(70,675)</u>	\$ <u>6,051</u>
	Al 31 de diciembre de 2019	Aumentos	Aplicaciones	Al 31 de diciembre de 2020
Activo por costo para obtener contratos	\$ <u>70,861</u>	\$ <u>44,414</u>	\$ <u>(38,549)</u>	\$ <u>76,726</u>

8. Inversión en certificados bursátiles de desarrollo

- a. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la inversión en certificados bursátiles de desarrollo se integra como sigue:

	2022	2021	2020
Certificados bursátiles de desarrollo a valor razonable:			
Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/2983 Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (i), (ii), (iii) y (iv)	\$ <u>311,909</u>	\$ <u>286,116</u>	\$ <u>259,309</u>



- (i) Durante el ejercicio de 2022, BG CKD 17 compró certificados bursátiles de desarrollo al Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/2983, por un importe \$233,500 correspondiente al 17.5% de la colocación de los certificados bursátiles.
- (ii) Durante el ejercicio de 2021, BG CKD 17 compró certificados bursátiles de desarrollo al Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/2983, por un importe \$30,100 correspondiente al 17.5% de la colocación de los certificados bursátiles.
- (iii) Durante el ejercicio de 2020, BG CKD 17 compró certificados bursátiles de desarrollo al Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/2983, por un importe \$60,900 correspondiente al 17.5% de la colocación de los certificados bursátiles.
- (iv) Durante el ejercicio de 2019, BG CKD 17 compró certificados bursátiles de desarrollo al Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/2983, por un importe \$180,425 correspondiente al 17.5% de la colocación de los certificados bursátiles.

El Fideicomiso tiene como finalidad, entre otras cosas, realizar Inversiones, ya sea directa o indirectamente a través de uno o varios vehículos de inversión, en acciones o partes sociales o mediante el financiamiento de sociedades mexicanas que cuenten o tengan el potencial de contar con activos inmobiliarios ubicados en México que serán destinados a proyectos inmobiliarios residenciales en su totalidad o, con algún componente comercial o de servicios de conformidad con los lineamientos de inversión, mediante la emisión de certificados bursátiles de capital de desarrollo bajo la modalidad de llamadas de capital.

- b. A continuación, se presenta un resumen con los movimientos ocurridos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, en la inversión en certificados bursátiles de desarrollo:

	Al 31 de diciembre de 2021	Compra de certificados	Valuación de valor razonable	Al 31 de diciembre de 2022
Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/2983 Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.	\$ <u>286,116</u>	\$ <u>40,863</u>	\$ <u>(15,070)</u>	\$ <u>311,909</u>
	Al 31 de diciembre de 2020	Compra de certificados	Valuación de valor razonable	Al 31 de diciembre de 2021
Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/2983 Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.	\$ <u>259,309</u>	\$ <u>30,100</u>	\$ <u>(3,293)</u>	\$ <u>286,116</u>
	Al 31 de diciembre de 2019	Compra de certificados	Valuación de valor razonable	Al 31 de diciembre de 2020
Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/2983 Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.	\$ <u>186,994</u>	\$ <u>60,900</u>	\$ <u>11,415</u>	\$ <u>259,309</u>



- c. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, dichos certificados tuvieron una (minusvalía) plusvalía por valor razonable por un importe de \$(15,070), \$(3,293) y \$11,415, respectivamente, los cuales se reconocieron en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales en el rubro de valuación de certificados bursátiles de desarrollo.

9. Inversión en asociadas

- a) Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la inversión en asociada se integra de la siguiente forma:

	2022	2021	2020
Desarrollos Cabcar, S. A. P. I. de C. V. (Cabcar)	\$ 123,301	\$ 94,364	\$ 106,161
Yoin Intelligence, S.A.P.I. de C.V. (Yoin)	<u>3,919</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 127,220</u>	<u>\$ 94,364</u>	<u>\$ 106,161</u>

Cabcar tiene como actividad desarrollar y administrar bienes raíces en general.

Yoin tiene como actividad la prestación de servicios.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, Operadora BG, tiene una participación del 50% en Cabcar, mientras que al 31 de diciembre de 2022, la Entidad, tiene una participación del 10% en Yoin.

- a. A continuación, se presenta un resumen con los movimientos ocurridos al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, en la inversión en asociada:

	Al 31 de diciembre de 2021	Aportaciones	Participación en el resultado	Al 31 de diciembre de 2022
Cabcar	\$ 94,364	\$ 37,373	\$ (8,436)	\$ 123,301
Yoin	<u>-</u>	<u>3,997</u>	<u>(78)</u>	<u>3,919</u>
	<u>\$ 94,364</u>	<u>\$ 41,370</u>	<u>\$ (8,514)</u>	<u>\$ 127,220</u>
	Al 31 de diciembre de 2020	Aportaciones	Participación en el resultado	Al 31 de diciembre de 2021
Cabcar	<u>\$ 106,161</u>	<u>\$ 73</u>	<u>\$ (11,870)</u>	<u>\$ 94,364</u>
	Al 31 de diciembre de 2019	Aportaciones	Participación en el resultado	Al 31 de diciembre de 2020
Cabcar	<u>\$ 102,534</u>	<u>\$ 5,450</u>	<u>\$ (1,823)</u>	<u>\$ 106,161</u>

10. Inversión en fideicomiso (negocio conjunto)

	2022	2021	2020
Negocio conjunto:			
Fideicomiso Empresarial CIB/2414 ⁽ⁱ⁾	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,329,998</u>	<u>\$ 1,412,231</u>



- a. A continuación, se presenta un resumen de la información financiera del Fideicomiso Empresarial CIB/2414 al 31 diciembre de 2021 y 2020, y por los años terminados en esas fechas.

	2021	2020
Total del activo corriente	\$ 234,868	\$ 272,161
Total del activo no corriente	<u>6,544,931</u>	<u>4,797,796</u>
Total del activo	<u>\$ 6,789,999</u>	<u>\$ 5,069,957</u>
Total del pasivo	\$ 4,101,877	\$ 2,288,733
Total del patrimonio	<u>2,687,922</u>	<u>2,781,224</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$ 6,789,999</u>	<u>\$ 5,069,957</u>
Estados de resultados:		
Pérdida del año	<u>\$ (16,498)</u>	<u>\$ (38,105)</u>

El 18 de noviembre de 2015, Mexplorer Ventura Real Estate investment Fund, L. P. (como Fideicomitente, Fideicomisario A, Fideicomitente A o Fideicomisario A); BeGrand 1, S. A. de C. V. (como el Fideicomitente B1); BeGrand 1, S. A. de C. V. (como el Fideicomitente B2); CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (como el Fideicomitente B3); Nicolas Carrancedo Ocejo (como el Fideicomitente B4), y CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (como el Fiduciario), celebraron el contrato de Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial, identificado con el Número F/2414. La participación es del 51%. Como parte de los principales fines del Fideicomiso, se encuentran los siguientes:

- b. Que el Fiduciario reciba las aportaciones en efectivo que realicen los Fideicomitentes, y en general las demás aportaciones que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- Que, en los proyectos de venta, el Fiduciario adquiera, reciba y conserve la propiedad de los terrenos o una parte proporcional de los terrenos, y entregue la posesión de estos, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, para ser destinados al desarrollo y la edificación de los proyectos de venta, conforme a los proyectos que se aprueben por el Comité Técnico para cada proyecto de venta.
- c. Que, en la medida en que los Fideicomitentes realicen aportaciones al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico reconozca las modificaciones al porcentaje de participación que cada uno de los Fideicomitentes tenga respecto al Patrimonio del Fideicomiso.
- d. Que el Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico, abra y administre las cuentas del Fideicomiso, y aplique las cantidades depositadas en las mismas conforme a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso y las instrucciones que reciba del Comité Técnico.
- e. Que el Fiduciario, entregue a los desarrolladores las cantidades requeridas para la realización de las obras, siempre que existan recursos suficientes en la cuenta general, o en las cuentas de proyectos, según sea el caso.
- f. Que el Fiduciario previas Instrucciones del Comité Técnico o a través de los apoderados que al efecto designe el Comité Técnico, celebre los contratos de promesa de compraventa, acepte ofertas irrevocables y celebre los contratos de compraventa respecto de las unidades privativas de los proyectos, reciba los depósitos en garantía y el producto de dichos contratos en las cuentas del Fideicomiso y los aplique conforme a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso.



- g. Que el Fiduciario, conforme a la Instrucciones del Comité Técnico y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, contrate los financiamientos que sean necesarios para fondar la realización de las obras de los proyectos.
- h. Que el Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Comité Técnico, otorgue en favor de las personas que éste designe, los poderes generales y/o especiales que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.
- i. Que el Fiduciario celebre todos los contratos que así le instruya el Comité Técnico, o en su caso los representantes autorizados, siempre que, conforme al contrato de Fideicomiso, dichos contratos y todos los actos accesorios a los mismos, se encuentren relacionados con la consecución de los Fines del Fideicomiso.
- j. Que el Fiduciario comercialice las unidades privativas de los proyectos a través de los apoderados que por instrucciones previas del Comité Técnico.

En general, que el Fiduciario realice los actos contemplados en el contrato de Fideicomiso, respecto de los cuales reciba las Instrucciones correspondientes, en el entendido de que todo acto o hecho jurídico que no se encuentre contemplado en las disposiciones del Contrato deberá realizarse por Instrucciones del Comité Técnico.

- k. A continuación, se presenta un resumen con los movimientos ocurridos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en el negocio conjunto:

	Al 31 de diciembre de 2020	Participación en el resultado del negocio conjunto	Al 31 de diciembre de 2021
Fideicomiso Empresarial CIB/2414	\$ <u>1,412,231</u>	\$ <u>(82,233) *</u>	\$ <u>1,329,998</u>

* Incluye \$73,834 de reembolsos de aportaciones.

	Al 31 de diciembre de 2019	Participación en el resultado	Al 31 de diciembre de 2020
Fideicomiso Empresarial CIB/2414.	\$ <u>1,431,665</u>	\$ <u>(19,434)</u>	\$ <u>1,412,231</u>

- (i) El 20 de octubre de 2022, los Fideicomisarios del Contrato de Fideicomiso empresarial CIB/2414 celebraron un convenio mediante el cual se modifican diversas cláusulas del Fideicomiso antes mencionado. Entre otros aspectos, se definen los supuestos bajo los cuales Be Grand, a través de sus entidades participantes en el Fideicomiso, tendría voto de calidad y que tienen por objeto otorgar facultades para decidir sobre asuntos los principales aspectos técnicos, comerciales y operativos de los proyectos inmobiliarios que desarrolle el Fideicomiso, y también se modifican temas relacionados con los posibles escenarios para la transmisión de derechos Fideicomisarios entre los integrantes del Fideicomiso. Como resultado del análisis de estas modificaciones, la Administración de Be Grand determinó que a partir de esa fecha tiene elementos suficientes para considerar que mantiene el control del Fideicomiso, y por consiguiente, el mismo será consolidado en la información financiera de la Entidad a partir del cuarto periodo de 2022 y no antes, puesto que los aspectos del negocio que activan el control de la Entidad sobre los proyectos inmobiliarios del Fideicomiso CIB/2414, se detonan hasta este momento.



1. A continuación, se muestra un resumen con la información financiera del Fideicomiso Empresarial CIB/2414, al 31 de octubre 2022:

	2022
Estados de situación financiera	
Total del activo corriente	\$ 5,403,844
Total del activo no corriente	<u>3,175,962</u>
 Total del activo	 <u>\$ 8,579,806</u>
 Total del pasivo	 \$ 5,601,423
Total del patrimonio	<u>2,978,383</u>
 Total del pasivo y patrimonio	 <u>\$ 8,579,806</u>
 Estados de resultados:	
Pérdida del período	<u>\$ (15,088)</u>

11. Activo financiero restringido (operaciones conjuntas)

- a) Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el efectivo neto en el Fideicomiso de Administración y Fuente de pago de operaciones conjuntas se integra de la siguiente forma:

	2022	2021	2020
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago Identificado con el Número CIB/2599 ⁽ⁱ⁾	\$ 227,210	\$ 134,205	\$ 102,948
Fideicomiso de Administración número 2013/2014 ⁽ⁱⁱ⁾ Total	<u>310</u>	<u>310</u>	<u>310</u>
 Total	 <u>\$ 227,520</u>	 <u>\$ 134,515</u>	 <u>\$ 103,258</u>

El 24 de agosto de 2016, Be Grand 1, S. A. de C. V. y GFC Promotora, S. A. P. I. de C. V. (como las Fideicomitentes o las Fideicomisarias en segundo lugar), Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (como el Fideicomisario en Primer Lugar) y CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple (como el Fiduciario) celebraron el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de Pago Identificado con el Número CIB/2599.

Como parte de los principales fines del Fideicomiso, se encuentran los siguientes:

- a. Que el Fiduciario reciba, administre y mantenga en propiedad fiduciaria el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro bien o derecho que en el futuro forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los términos del contrato.
- b. Que el Fiduciario, como acreditado, suscriba con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como acreditante, el contrato de crédito y todos los contratos, garantías, pagarés, instrumentos o documentos relacionados con este, conforme a las instrucciones que para tales efectos reciba de las Fideicomitentes y del Fideicomisario en primer lugar.
- c. Previas instrucciones por escrito de las Fideicomitentes y Fideicomisarias en segundo lugar, ejerzas los recursos del crédito, de conformidad con lo previsto en el mismo y destine los importes provenientes de dichas disposiciones, en los términos que se establecen tanto en el contrato de crédito como en el contrato de Fideicomiso, únicamente al pago del desarrollo del proyecto.



- d. Contrate y pague al desarrollador o el tercero designado por las Fideicomitentes y Fideicomisarias en segundo lugar, con la autorización, previa y por escrito del Fideicomisario en primer lugar, para realizar la construcción, desarrollo y administración del proyecto, con base en el contrato de administración y obra, en el entendido de que la facturación deberá realizarse a favor del Fiduciario.
 - e. Contrate, previa instrucción por escrito de las Fideicomitentes y Fideicomisarias en segundo lugar, con la aprobación de Fideicomisario en primer lugar, y pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a los prestadores de servicios que sean contratados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por el Fiduciario, que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en el entendido de que la facturación deberá realizarse a favor del Fiduciario.
 - f. Realice por medio de instrucciones por escrito de las Fideicomitentes y Fideicomisarias en segundo lugar y/o el desarrollador, los pagos anticipados parciales o el pago anticipado total del crédito de conformidad con el contrato de crédito.
 - g. Que el Fiduciario abra y mantenga abiertas las cuentas del Fideicomiso conforme a lo estipulado en el contrato de Fideicomiso.
 - h. Que el Fiduciario invierta los recursos que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en la forma prevista en el contrato de Fideicomiso.
 - i. Que el Fiduciario lleve a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del contrato de Fideicomiso y legislación aplicable.
 - j. Que el Fiduciario otorgue poderes suficientes a las personas que designen por escrito mediante carta de instrucción del Fideicomisario en primer lugar y/o las Fideicomitentes y Fideicomisarias en segundo lugar para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.
 - k. Que el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, cumpla únicamente hasta donde éste baste y alcance, de forma puntual, completa y oportunamente las obligaciones del contrato de crédito.
 - l. Que el Fiduciario realice todos los actos, celebre los convenios, contratos, suscriba los títulos, instrumentos y documentos que sean necesario o convenientes para cumplir con los fines del contrato de Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el mismo contrato de Fideicomiso.
- b) A continuación, se presenta un resumen de los principales rubros del F/2599 mismas que se encuentran incluidas en los estados financieros consolidados:

	2022	2021	2020
Activos corrientes	\$ 151,841	\$ 168,203	\$ 32,304
Activos no corrientes	57,538	57,538	768,736
Pasivos corrientes	60,076	93,028	170,947
Pasivos no corrientes	-	-	202,952
Ingresos por ventas de departamentos	90,901	263,004	182,797
Costo de ventas de departamentos	(49,594)	(198,850)	(135,377)
Gastos operativos	<u>(6,332)</u>	<u>(27,923)</u>	<u>(15,212)</u>
Utilidad del periodo	<u>\$ 34,975</u>	<u>\$ 36,231</u>	<u>\$ 32,208</u>

El 15 de diciembre de 2014 celebraron el contrato del fideicomiso GFC promotora SAPI, Moisés Cababie Zaga (grupo Cababie Kichik) y Grupo Cababie Zaga de otra parte Banca Mifel S.A: institución de banca múltiple, grupo financiero Mifel, cuyo destino de las aportaciones es la adquisición de inmuebles, ejecución de obras, así como demás pagos que sean instruidos por el comité técnico.



El 13 de enero de 2015 el fideicomiso 2013/2014 adquirió el lote tres, lote 4 del inmueble denominado “Palmas Hills” ubicado en el municipio de Huixquilucan, Estado de México.

El 13 de enero de 2015 adquiere los lotes 5,6 y 7 del conjunto denominado “Palmas Hills” ubicado en el municipio de Huixquilucan, Estado de México.

El 7 de octubre de 2015 Be Grand 1 compro el 1% de los derechos del fideicomisario B a la sociedad GFC promotora SAPI pactando una contraprestación de \$388. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el efectivo aportado al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable de Administración número 2013 / 2014, asciende a \$310.

12. Inventarios inmobiliarios

- a. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los desarrollos inmobiliarios se integran como sigue:

	2022	Al 31 de diciembre de 2021	2020
Terreno*	\$ 3,375,265	\$ 2,016,002	\$ 2,098,970
Construcción **	7,603,871	1,631,779	2,979,385
Anticipos para construcción	<u>425,478</u>	<u>114,032</u>	<u>167,556</u>
	<u>\$ 11,404,614</u>	<u>\$ 3,761,813</u>	<u>\$ 5,245,911</u>
Inventarios inmobiliarios circulantes	\$ <u>6,110,939</u>	\$ <u>1,601,155</u>	\$ 3,052,189
Inventarios inmobiliarios a largo plazo	<u>5,293,675</u>	<u>2,160,658</u>	<u>2,193,722</u>
	<u>\$ 11,404,614</u>	<u>\$ 3,761,813</u>	<u>\$ 5,245,911</u>

Como se menciona anteriormente, los estados consolidados de situación financiera se presentan clasificados con base en la expectativa de realización y exigibilidad. La Entidad ha optado por clasificar como desarrollo inmobiliario circulante, los costos acumulados de aquellas obras cuya terminación esté prevista en los 12 meses siguientes. Para financiar los desarrollos inmobiliarios se obtienen créditos puente y líneas de crédito con bancos comerciales. Por consiguiente, se están mostrando como parte del activo circulante la inversión en desarrollos inmobiliarios que se estima serán concluidos y estarán disponibles para la venta dentro de un plazo menor a un año. Como se menciona más adelante, los desarrollos inmobiliarios están otorgados en garantía. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, los intereses capitalizados ascendieron a \$186,456. Las aplicaciones al inventario son aquellas que se muestran como costo de ventas de unidades residenciales.

- * Incluye para el ejercicio 2022 \$160,052 y 2021 y 2020 \$185,052, que en ejercicios anteriores a esos era mostrado como crédito mercantil.
- ** Incluye para los ejercicios 2022, 2021 y 2020 \$822,251, \$117,789 y \$170,365, respectivamente, correspondiente al financiamiento de los anticipos de clientes.

- b. A continuación, se mencionan los desarrollos inmobiliarios que tienen las subsidiarias de la Entidad:

BeGrand I, S.A. de C. V. (BG I)

Durante el ejercicio 2016, la Entidad inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones del proyecto Park Bosques. Al 31 de diciembre de 2022, la construcción de la Fase I de Park Bosques ha sido concluida; mientras que la fase II, cuenta con la torre III y la torre IV que están terminadas y en proceso de venta.



Durante el ejercicio 2017, BG 1 celebró un contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y fuente de Pago CIB/2599 con GFC Promotora, S. A. P. I. de C. V., que servirá como constructor y administrador del proyecto Park Bosques, el avance realizado hasta el mes de junio 2017 fue traspasado a dicho fideicomiso para ejercer la administración.

Durante el ejercicio 2016, BG 1 inició la construcción de la obra civil, edificación e instalaciones correspondientes a la Fase I de Contadero. La cual ya está concluida.

Durante el mes de junio de 2019, se inició la Fase II del proyecto Contadero. Al 31 de diciembre de 2022, está concluido y en proceso de venta.

Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C. V. (PS Polanco)

El 26 de agosto de 2008, PS Polanco adquirió la propiedad de un terreno ubicado en la Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, para la construcción del Desarrollo Inmobiliario Alto Polanco. Durante el ejercicio de 2012, PS Polanco concluyó la planeación ejecutiva de la Torre I a la VI de Alto Polanco, la cual consistió en 469 departamentos cada torre.

Durante el ejercicio 2015, PS Polanco inició la construcción de la Torre II. A la fecha la obra está concluida.

Durante el ejercicio 2017 se empezó con la construcción de las Torre III y IV que ya están terminadas y con avance relevante en el proceso de escrituración. La fase III está en diseño de anteproyecto.

Fideicomiso Empresarial CIB/2414

Dentro de los planes estratégicos del Fideicomiso se encuentra el desarrollo de tres proyectos: Reforma, Del Valle y Grand Pedregal 2. Los gastos pre-operativos de dichos proyectos se relacionan con estudios, presentación de proyectos arquitectónicos, asesorías, licencias y derechos.

Durante el mes de agosto de 2017, se inició construcción en el proyecto Reforma, el cual estará compuesto por 536 departamentos y 28,638 metros de área vendible para oficinas, los cuales en conjunto forman parte del proyecto “Be Grand Reforma”.

Durante el mes de marzo de 2018, se inició construcción en el proyecto Grand Pedregal 2, el cual estará compuesto por 683 departamentos y 7,022 metros cuadrados para uso comercial.

Durante el mes de abril de 2018, se inició construcción en el proyecto Del Valle, el cual constará de 2 fases, en la fase 1, se desarrollarán 106,652 metros cuadrados de uso residencial y en la fase 2, se desarrollarán 38,090 metros cuadrados de uso residencial y 7,618 metros cuadrados para uso comercial. Al 31 de diciembre de 2022, se tiene un 13% de avance de construcción de la Fase 1 de la Torre I, mientras que de la Torre II y III está en desarrollo de anteproyecto.

13. Mobiliario y equipo

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el rubro de mobiliario y equipo, neto se analiza como sigue:

	2022	2021	2020
Inversión:			
Mobiliario y equipo	\$ 40,094	\$ 40,094	\$ 40,094
Equipo de oficina	9,731	9,291	7,455
Equipo de transporte	4,331	4,307	8,348
Equipo de computo	<u>1,010</u>	<u>1,010</u>	<u>1,010</u>
	55,166	54,702	56,907



	2022	2021	2020
Depreciación:			
Mobiliario y equipo	29,548	28,817	28,087
Equipo de oficina	6,181	5,654	5,237
Equipo de transporte	4,250	4,213	5,994
Equipo de computo	<u>1,010</u>	<u>1,010</u>	<u>1,010</u>
	<u>40,989</u>	<u>39,694</u>	<u>40,328</u>
Mobiliario y equipo neto	<u>\$ 14,177</u>	<u>\$ 15,008</u>	<u>\$ 16,579</u>

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el gasto por depreciación de mobiliario y equipo ascendió a \$1,295, \$4,697 y \$3,382, respectivamente.

14. Activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento

La Entidad tiene contratos de arrendamiento de mobiliario, equipo y oficinas utilizados en sus operaciones. Los arrendamientos generalmente tienen plazos de 3 años. Las obligaciones de la Entidad bajo sus arrendamientos están garantizadas por el título del arrendador sobre los activos arrendados.

- a. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los activos y pasivos por derechos de uso se integran de la siguiente forma:

	Activo por Mobiliario y equipo	Derecho de Inmuebles	Uso Total	Pasivo por arrendamiento Total
Saldos al 1 de enero de 2022	\$ -	\$ 17,301	\$ 17,301	\$ (17,565)
Amortizaciones	-	(9,406)	(9,406)	-
Gastos por intereses	-	-	-	(2,023)
Pagos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,673</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,895</u>	<u>\$ 7,895</u>	<u>\$ (7,915)</u>
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 258	\$ 27,918	\$ 28,176	\$ (28,156)
Amortizaciones	(258)	(10,617)	(10,875)	-
Gastos por intereses	-	-	-	(2,840)
Pagos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,431</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,301</u>	<u>\$ 17,301</u>	<u>\$ (17,565)</u>
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 743	\$ 42,400	\$ 43,143	\$ (43,123)
Amortizaciones	(485)	(14,482)	(14,967)	-
Gastos por intereses	-	-	-	(3,520)
Pagos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,487</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 258</u>	<u>\$ 27,918</u>	<u>\$ 28,176</u>	<u>\$ (28,156)</u>



15. Deuda con instituciones financieras

a. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la deuda a corto plazo se integra como sigue:

Concepto	Tasa	Vencimiento	2022	2021	2020
Pesos mexicanos:					
Certificados bursátiles de deuda (i)	TIIIE+3.55%	2024	\$ 300,000	\$ 120,000	\$ -
Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (xi)	TIIIE+3.75%	2027	120,000	-	-
Banco Santander Internacional (iv)	6.00%	2022	30,000	100,000	-
Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	TIIIE+3.25%	2022	-	2,298	-
Grupo Financiero BBVA Bancomer BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple	TIIIE+3.15%	2021	-	-	502,570
Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México	TIIIE+2.90%	2021	-	-	317,599
Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México	TIIIE+3.30%	2021	-	-	129,387
Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	TIIIE+3.25%	2021	-	-	30,638
			<u>450,000</u>	<u>222,298</u>	<u>980,194</u>
Deuda en operación conjunta Sociedad Hipotecaria Federal, Institución de Banca de desarrollo (ii)	TIIIE+3.25%	2022	-	22,206	184,961
Total deuda a corto plazo			<u>\$ 450,000</u>	<u>\$ 244,504</u>	<u>\$ 1,165,155</u>

b. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la deuda a largo plazo se integra como sigue:

Concepto	Tasa	Vencimiento	2022	2021	2020
Pesos mexicanos:					
Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (ix)	TIIIE+3.40%	2025	\$ 2,219,485	\$ -	\$ -
Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (xi)	TIIIE+3.75%	2027	878,517	-	-
Certificados bursátiles de deuda (i)	TIIIE +3.30%	2024	480,000	1,080,000	1,200,000
Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (x)	TIIIE+3.75%	2026	417,270	-	-
Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (v)	TIIIE+3.50%	2025	150,231	-	-
Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por más (vii)	TIIIE+4.50%	2024	118,000	150,000	-
BBVA México, S.A. Institución de Banca Múltiple (viii)	TIIIE+3.50%	2024	26,300	-	-
Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México	TIIIE+3.25%	2022	-	-	578,462
Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	TIIIE+3.25%	2024	-	-	166,809
BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	TIIIE+3.50%	2022	-	-	112,000
Banco Actinver, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (vi)	TIIIE+3.25%	2026	-	357,702	-
Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (iii)	TIIIE+3.50%	2023	-	423,522	-
Comisiones de la deuda financiera por amortizar (i)			<u>(26,533)</u>	<u>(24,833)</u>	<u>(19,363)</u>
Total deuda a largo plazo			<u>\$ 4,263,270</u>	<u>\$ 1,986,391</u>	<u>\$ 2,037,908</u>



TIIIE- Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio a 28 días que determina el Banco de Mexico. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, equivale a 10.7620%, 5.7150% y 4.4842%, respectivamente.

- (i) Con fecha del 13 de febrero de 2018, la Entidad llevó a cabo la emisión de Certificados Bursátiles de deuda (“Certificados Bursátiles”), mediante el contrato de depósito de garantía con el Fideicomiso Irrevocable CIB/D2869, CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple (el “depositario”), por un monto de \$1,500,000 con un valor nominal de \$100 (pesos cada uno), con vencimiento en marzo 2021, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 2.55% sobre una TIIIE de 28 días.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el importe de gastos de emisión de todas las deudas ascendió a \$26,533, \$ 24,833 y \$19,363, respectivamente y fueron registrados disminuyendo los flujos obtenidos por el préstamo, usando el método de tasa de interés efectiva.

Conforme al contrato de depósito de garantía, se indica que el depositario apertura la Cuenta de Depósito y administre la misma, para que el monto del depósito garantice a los Tenedores de los Certificados Bursátiles el pago y cumplimiento puntual de las obligaciones garantizadas, de conformidad con dicho contrato.

Mediante el prospecto de colocación de los Certificados Bursátiles emitido en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) identificado con la clave de pizarra “BEGRAND 18”, los posibles adquirientes de los Certificados Bursátiles podrán ser; personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera; cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Los Certificados Bursátiles cuentan con una garantía específica consistente en una obligación de pago oportuno, irrevocable e incondicional a cargo de Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”) (“el garante”) por hasta el 50% del saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles en circulación, SHF cuenta con una garantía específica instrumentada a través del contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de pago identificado con el número CIB/2599, celebrado entre BG 1, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar, CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario y SHF en su carácter de Fideicomisario en primer lugar, con la cual asegura el pago de cualesquiera obligaciones de pago que la Entidad asuma a su favor de la SHF en caso de la Entidad deba disponer de la Garantía de Pago Oportuno (“GPO”).

Durante el tercer trimestre de 2020, la Entidad concluyo el proceso de actualización de los certificados bursátiles de largo plazo con clave de pizarra BEGRAND 18, derivada de la aprobación por parte de la asamblea de tenedores de fecha 5 de agosto de 2020. Asimismo, se aprobó el siguiente cambio en los covenants:

Covenants	Sustituir: La Razón de Apalancamiento Neto menor a 3.5x	Por: Razón de Endeudamiento: (Deuda Total/Activos totales menos activos por impuestos diferidos) menor a 60%.
------------------	---	---

En septiembre 2020 la Entidad realizó la primera amortización por \$300,000 a los Certificados Bursátiles BEGRAND18, de acuerdo al nuevo calendario de pagos resultado de la modificación a dicho Título; por acuerdo de Asamblea de Tenedores realizado el 05 de agosto del 2020. Las principales modificaciones son:

Cambio en la tasa como se describe a continuación:

Año	Período	Puntos Porcentuales
1	23 de septiembre 2020 al 21 de septiembre de 2021	3.05 (tres puntos cero cinco)
2	22 de septiembre de 2021 al 20 de septiembre de 2022	3.30 (tres puntos treinta)
3	21 de septiembre de 2020 al 19 de septiembre de 2023	3.55 (tres puntos cincuenta y cinco)
4	20 de septiembre de 2023 al 30 de septiembre de 2024	4.55 (cuatro puntos cincuenta y cinco)



Cambio en la fecha de vencimiento al 30 de septiembre de 2024.

Modificación al calendario de amortización como sigue;

Fecha	Amortización
04 de abril de 2023, ya fue pagado al 31 de diciembre de 2022	\$ 300,000
19 de septiembre 2023	300,000
02 de abril de 2024	240,000
30 de septiembre de 2024	<u>240,000</u>
	<u>\$ 1,080,000</u>

La Entidad se obliga a pagar al garante, a través del Fiduciario, como contraprestación por el otorgamiento de la GPO, la cantidad que resulte de aplicar el 0.65% puntos base sobre el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles y 1.057% a partir de octubre 2021 por el convenio modificatorio a GPO firmado el 4 de septiembre de 2020. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la Entidad cargo a resultados dentro del rubro de gastos de administración por concepto de contraprestación un monto de \$182,067, \$12,684 y \$10,399, respectivamente, los cuales fueron liquidados durante el ejercicio.

Obligaciones de Dar, Hacer o No Hacer del Emisor frente a los Tenedores

Obligaciones de Dar

Pago principal e intereses de los Certificados Bursátiles, Depósito en Indeval del principal e intereses de los Certificados Bursátiles, vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles y pago oportuno.

Obligaciones de Hacer

Divulgación y entrega de información, notificaciones, existencia corporativa, contabilidad y autorizaciones, destino de fondos, prelación de pagos, inscripción y listado, obligaciones fiscales, activos y seguros.

Obligaciones de No Hacer

Giro del negocio, gravámenes, operaciones con personas relacionadas, razón de cobertura de intereses, razón de apalancamiento nuevo, ventas de activos y dividendos.

- (ii) Durante el mes de marzo de 2017, BG 1 y GFC Promotora, S. A. P. I. de C. V.(GFC), en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios en segundo lugar mediante el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente de pago identificado con el número CIB/2599, celebraron un contrato de apertura de crédito simple con intereses y garantía hipotecaria, para el capital de trabajo del proyecto denominado "Park Bosques", el cuál constará de 93 departamentos, con vencimiento en marzo de 2021 y con opción a ser ampliado hasta por dos periodos de seis meses cada uno, hasta por un monto de \$611,000, el cual genera intereses ordinarios sobre el saldo insoluto a razón de aplicar la tasa ordinaria que resulte de sumar 2.45% sobre una TIIE de 28 días.

Esta línea de crédito está garantizada con los lotes 3, 4 y 5 de la Manzana I, ubicada en el municipio de Huixquilucan, Estado de México, denominados "Park Bosques A, B y C", respectivamente. Dicho contrato contempla a BG 1 y GFC como coacreditados por lo que cada una reconoce la deuda en proporción a su participación en el Fideicomiso CIB/2599.



Durante 2021 y 2020, BG 1 realizó disposiciones por \$12,095 y \$66,568, respectivamente. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe de intereses devengados ascendió a \$8,232 y \$12,857, respectivamente, mismos que fueron liquidados en su totalidad durante los ejercicios correspondientes. Durante los ejercicios 2022, 2021 y 2020 la Entidad a través del fideicomiso CIB/2599 realizó amortizaciones por \$ 22,506, \$174,850 y \$403,159, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo por pagar de BG 1 a SHF fue liquidado en su totalidad, mientras que por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se tenía un importe por pagar de \$22,206 y \$184,961, respectivamente.

- (iii) Durante el mes de marzo de 2021, Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. (PS Polanco), contrató un crédito con garantía hipotecaria por \$671,423 respecto a ciertos inmuebles con una tasa de 3.5% sobre THIE de 28 días con una amortización única el 26 de septiembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2021, se han hecho pagos anticipados por un monto de \$247,901. Al 31 de diciembre de 2022, PS Polanco ha pagado en su totalidad dicho crédito bancario.
- (iv) Durante 2021, Letnat, S.A.P.I. de C.V. contrató un crédito de \$100,000 a una tasa de interés fija de 6% con vencimiento a un año con Banco Santander International. Durante el ejercicio 2022, se realizaron pagos por \$150,000 y se dispuso de \$80,000. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo por pagar ascendió a \$30,000.
- (v) Durante el mes de agosto de 2022 Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. (PS Polanco), celebró un contrato de crédito simple con intereses y garantía hipotecaria hasta por un monto de \$225,000 con un plazo de 36 meses a una tasa ordinaria de 3.50% sobre la tasa THIE de 28 días. Al 31 de diciembre de 2022, PS Polanco, dispuso de \$225,000 y realizó amortizaciones por \$74,769. Al 31 de diciembre de 2022, se tiene un saldo por pagar de \$150,231.
- (vi) En el mes de noviembre de 2021, Be Grand 1, S.A. de C.V. (BG 1), contrató un crédito con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver por \$360,000 con vencimiento en el mes de noviembre de 2026 a una tasa de interés de 3.25% sobre THIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2022, BG 1, realizó amortizaciones por \$357,702. Al 31 de diciembre de 2022, BG 1, ha pagado en su totalidad dicho crédito bancario.
- (vii) Durante el mes de marzo de 2021, Be Grand 1, S.A. de C.V. (BG 1), contrató un crédito con Banco Ve por Más, S.A. por \$150,000 con una tasa de interés de 4.5% sobre THIE a 28 días, con vencimiento en el mes de marzo de 2024. Al 31 de diciembre de 2022, BG 1, realizó amortizaciones por \$32,000. Al 31 de diciembre de 2022, se tiene un saldo por pagar de \$118,000.
- (viii) Durante el mes de noviembre de 2021, Be Grand 1, S.A. de C.V. (BG 1), contrató una línea de crédito con Banco BBV A México Sociedad Anónima, por \$160,000 con vencimiento el 5 de marzo de 2024, con tasa de intereses THIE 28 días más 3.50%. Al 31 de diciembre de 2022, BG 1, dispuso de \$191,975 y realizó amortizaciones por \$165,675. Al 31 de diciembre de 2022, se tiene un saldo por pagar de \$26,300.
- (ix) Con fecha del 15 de agosto de 2017, el Fideicomiso CIB/ 2414, celebró un contrato crédito simple con “Los acreditantes”; (i) Banco Santander México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (como “el acreditante” y como “agente administrativo”) y de garantías (ii) Sociedad Hipotecaria Federal, S.A. Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (“el acreditante”), (iii) Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple (“el acreditante”), (iv) Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero (“el acreditante”).

El monto del crédito es hasta por \$3,075,000 y está destinado para obtener el capital de trabajo para la construcción de 536 departamentos y 28,638 m2 del área vendible de oficinas que en conjunto integran el proyecto denominado Be Grand Reforma. Derivado de dicho préstamo, el Fideicomiso pagó una comisión por concepto de apertura de crédito por la cantidad de \$34,802. Al 31 de diciembre de 2022, el CIB/2414, realizó disposiciones por \$1,514,748 y realizó amortizaciones por \$359,263. Al 31 de diciembre de 2022, el saldo por pagar ascendió a \$2,219,485. El crédito vence en 2025.



- (x) Con fecha del 27 de agosto de 2021, el Fideicomiso firmó un nuevo contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria para el proyecto “Del Valle” con Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México como banco agente, y BBVA Bancomer Sociedad anónima institución de banca múltiple, grupo financiero BBVA Bancomer por un importe de hasta \$1,315,000, por un periodo de hasta 60 meses es decir su vencimiento natural en 2026, dicho crédito devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más una sobretasa de 3.75 puntos porcentuales. El contrato de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer a cargo del Fideicomiso las cuales, entre otras, limitan disponer de los anticipos, para fines distintos a los dispuesto en el contrato de crédito, otorgar cualquier clase de préstamo o crédito, con o sin garantía sin el previo consentimiento del banco; y modificar en cualquier forma o extinguir el Fideicomiso, sin el previo consentimiento del banco.

A la fecha de estos estados financieros, el Fideicomiso se encuentra en cumplimiento de dichas obligaciones. La garantía del crédito son los proyectos inmobiliarios de carácter residencial, comercial, oficinas, hotelero o mixto, en los que el Fideicomiso participe directa o indirectamente del "Proyecto Del Valle", que consiste en la construcción y venta de 458 unidades habitacionales, distribuidas en 26 niveles y 820 cajones de estacionamiento. Y para el “Proyecto Reforma”, las partes convienen en establecer como valor de las 536 viviendas y de los 28,638 metros cuadrados de oficinas para venta, el 70% de valor de venta de cada una de las viviendas y 50% del valor de venta de cada una de las oficinas. Al 31 de diciembre de 2022, el CIB/2414, dispuso \$417,270, por lo que se tiene un saldo por pagar de dicho crédito bancario por el mismo importe.

- (xi) El 20 de septiembre de 2022, PS Polanco, BG 1 y la Entidad, firmaron un contrato de crédito con garantía hipotecaria por \$1,080,000 a través del fideicomiso de administración y fuente alterna de pago de Actinver número F/5362 con Banco Santander México, dicho contrato tiene vencimiento en 2027 y devenga una tasa TIIE más 3.75 puntos y amortizaciones mensuales a partir de enero 2023 de \$10,000. Al 31 de diciembre de 2022, las Compañías dispusieron de \$1,080,000, y se realizaron amortizaciones de \$81,483, por lo que al 31 de diciembre de 2022, se tiene un saldo por pagar de \$120,000, los cuales se presentan a corto plazo y \$878,517 a largo plazo.

- c. A continuación, se describen ciertos criterios de los contratos de crédito:

Garantías hipotecarias:

Las hipotecas tienen por finalidad garantizar a las instituciones financieras, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contraen la Entidad y sus subsidiarias (“acreditadas”), principalmente para el pago del importe de los créditos, intereses ordinarios, moratorios, pago de los daños, gastos y costos en caso de juicio y el de cualquiera otra prestación.

La hipoteca comprende los terrenos, construcciones, mejoras, accesiones que existan sobre dichos terrenos o las que en el futuro pudieran existir sin limitación alguna y se extiende además a los frutos y rentas que los inmuebles produzcan al hacerse efectivo el crédito, así como los intereses vencidos.

Reglas para las garantías hipotecarias:

El garante hipotecario no podrá gravar ni de cualquier otra forma disponer, total o parcialmente de los bienes afectados en garantía.

Dentro de las 72 horas dar aviso de cualquier daño o menoscabo que pudiera dar lugar a disminución de las garantías.

En adición, los contratos de crédito establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer; al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la Entidad ha cumplido con la totalidad de obligaciones relacionadas con las deudas contratadas. Asimismo, hay posible acceso a créditos adicionales no ejercidos.



Los vencimientos de deuda al 31 de diciembre de 2022 son como sigue:

2023	\$	450,000
2024		624,300
2025		2,343,183
2026 y posteriores		<u>1,322,320</u>
	\$	<u>4,739,803</u>

16. Instrumentos financieros derivados

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los instrumentos financieros derivados se integran como sigue:

Instrumento	Al 31 de diciembre 2022		Al 31 de diciembre 2021		Al 31 de diciembre 2020	
	Monto nacional	Valor razonable	Monto nacional	Valor razonable	Monto nacional	Valor razonable
Opción europea de compra de tasas de interés (xiii)	\$ 1,520,288	\$ 8,418	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Opción europea de compra de tasas de interés (viii)	810,000	20,332	-	-	-	-
Swap de tasa de interés (v)	-	-	568,709	12,713	-	-
Opción europea de compra de tasas de interés (xi)	320,000	5,384	-	-	-	-
Swap de tasa de interés (iii)	225,000	27,185	225,000	24,796	-	-
Opción de intercambio de tasa de interés (i)	225,000	4,250	225,000	4,125	225,000	373
Opción europea de compra de tasa de interés (ii)	-	-	154,043	449	200,000	4
Swap de tasa de interés (iv)	-	-	164,255	6,475	-	-
Caps/ floors (xii)	184,100	33,941	-	-	-	-
Opción europea de compra de tasas de interés (x)	150,000	248	-	-	-	-
Opción europea de compra de tasas de interés (vii)	90,000	6,531	-	-	-	-
Opción europea de compra de tasa de interés (vi)	-	-	92,569	<u>632</u>	-	-
Total activo por instrumentos financieros derivados		<u>\$ 106,289</u>		<u>\$ 49,190</u>		<u>\$ 377</u>

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la Entidad tiene registrados los instrumentos financieros de cobertura como si fueran de negociación esto derivado de que no se cumple con una contabilidad de coberturas, por lo que todo el efecto de la valuación se registra directamente en resultados dentro del rubro valuación de instrumentos financieros derivados. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 la Entidad abono a resultados un importe de \$23,470, \$61,703, respectivamente, mientras que por el año terminado en 2020 se (cargo) un importe de \$(1,819).

Instrumento	Al 31 de diciembre 2022		Al 31 de diciembre 2021		Al 31 de diciembre 2020	
	Monto nacional	Valor razonable	Monto nacional	Valor razonable	Monto nacional	Valor razonable
Pasivo:						
Actinver Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero						
Actinver						
Swap de tasa de interés	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,000,000	\$ (7,137)
Opción europea de compra de tasas de interés (ix)	225,000	(1,473)	-	-	-	-
Swap de tasa de interés (iii)	-	-	-	-	225,000	(5,753)
Total pasivo por instrumentos financieros derivados	<u>-</u>	<u>(1,473)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12,890)</u>
Instrumentos financieros derivados		<u>\$ 104,816</u>		<u>\$ 49,190</u>		<u>\$ (12,513)</u>

- (i) Durante el mes de septiembre de 2020, la Entidad celebró un contrato de opciones europeas de compra de tasa de interés con Banco Santander, S.A., con fecha de vencimiento en 2024, por un monto nacional inicial de \$225,000, estas operaciones permiten establecer una tasa fija ponderada en pesos de 10%. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el valor razonable de este instrumento financiero ascendió a \$4,250, \$4,125 y \$373, respectivamente.



- (ii) Durante el mes de julio de 2019, la Entidad celebró un contrato de opciones europeas de compra de tasas de interés con Actinver Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Actinver, con fecha de vencimiento en 2024, por un monto nocional de \$200,000 estas operaciones permiten establecer una tasa fija ponderada en pesos de 10%. Al 31 de diciembre de 2022 no se tuvo valor razonable por este instrumento financiero derivado a que se liquidó la deuda, mientras que por los ejercicios terminados en 2020 y 2019, el valor razonable de este instrumento financiero ascendió a \$449 y \$4, respectivamente.
- (iii) Durante el mes de septiembre de 2020, la Entidad celebró un contrato Swap con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, con fecha de vencimiento en 2024, por un monto nocional de \$225,000, estas operaciones permiten establecer una tasa fija ponderada en pesos de 4.78%, recibiendo intereses una tasa fija y pagando a una tasa variable TIIIE, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor razonable de este instrumento financiero ascendió a \$27,185 y \$24,796, respectivamente.
- (iv) Durante el mes de marzo de 2021, la Entidad celebró un contrato de Swap con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, con fecha de vencimiento en 2024, por un monto nocional de \$187,234, estas operaciones permiten establecer una tasa fija ponderada en pesos de 4.93%, recibiendo intereses una tasa fija y pagando a una tasa variable TIIIE, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 no se tuvo valor razonable por este instrumento financiero derivado a que se liquidó la deuda, mientras que, por el ejercicio terminado en 2021, el valor razonable de este instrumento financiero ascendió a \$6,475.
- (v) Durante el mes de abril de 2021, la Entidad celebró un contrato de Swap con Banco Santander (México) S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, con fecha de vencimiento en 2023, por un monto nocional de \$671,423, estas operaciones permiten establecer una tasa fija ponderada en pesos de 4.5292%, recibiendo intereses una tasa fija y pagando a una tasa variable TIIIE a 28 días, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 no se tuvo valor razonable por este instrumento financiero derivado a que se liquidó la deuda, mientras que, por el ejercicio terminado en 2020, el valor razonable de este instrumento financiero ascendió a \$12,713.
- (vi) Durante el mes de junio de 2021, la Entidad celebró un contrato de Cap con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, con fecha de vencimiento en 2022, por un monto nocional de \$67,740, estas operaciones permiten establecer una tasa fija ponderada en pesos de 4.5292%, recibiendo intereses una tasa fija y pagando a una tasa variable TIIIE a 28 días, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 no se tuvo valor razonable por este instrumento financiero derivado a que se liquidó la deuda, mientras que, por el ejercicio terminado en 2020, el valor razonable de este instrumento financiero ascendió a \$632.
- (vii) Durante el mes de junio de 2022, la Entidad celebró un contrato de Cap con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, con fecha de vencimiento en 2024, por un monto nocional de \$90,000, estas operaciones permiten establecer una tasa fija ponderada en pesos de 9%, recibiendo intereses a una tasa fija y pagando a una tasa variable TIIIE a 28 días, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de este instrumento financiero ascendió a \$6,531.
- (viii) Durante el mes de junio 2022, la Entidad celebró un contrato de opciones europeas de compra de tasas de interés con Banco Santander (México) S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, con fecha de vencimiento en 2026, por un monto nocional de \$810,000, estas operaciones permiten establecer una tasa fija ponderada en pesos de 9%. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de este instrumento financiero ascendió a \$20,332.
- (ix) Durante el mes de agosto 2022, la Entidad celebró un Seagull con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, con fecha de vencimiento en 2025, distribuido de la siguiente manera: un (CAP Floor), por un monto nocional de \$225,000, a una tasa fija ponderada en pesos de 8.95%, un (VTA CAP), por un monto nocional de \$225,000, a una tasa fija ponderada en pesos de 10% y un (Barrera), por un monto nocional de \$225,000, a una tasa fija ponderada en pesos de 11.50%. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de estos instrumentos financieros ascendió \$(3,913), \$3,370 y \$(930), respectivamente.



- (x) Durante el mes de 31 de diciembre 2022, la Entidad celebró un Seagull con Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver, con fecha de vencimiento en abril 2024 distribuido de la siguiente manera: un (CAP Floor), por un monto nocional de \$150,000, a una tasa fija ponderada en pesos de 9.27%., un (VTA CAP), por un monto nocional de \$150,000, a una tasa fija ponderada en pesos de 10.35%. y un. (Barrera), por un monto nocional de \$150,000, a una tasa fija ponderada en pesos de 11.00%. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de estos instrumentos financieros ascendió a \$(81), \$685 y \$(356).
- (xi) Durante el mes de septiembre de 2022, la Entidad celebró un contrato de CAP con Banco Santander (México) S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, con fecha de vencimiento en 2025, por un monto nocional de \$320,000 una tasa fija ponderada en pesos de 10.00%. recibiendo intereses una tasa fija y pagando a una tasa variable TIIE a 28 días, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de este instrumento financiero ascendió a \$5,384.
- (xii) Durante el mes de septiembre de 2021, Fideicomiso Empresarial CIB/2414 celebró un contrato de CAP con Banco Santander (México) S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, con fecha de vencimiento en 2025, por un monto nocional de \$184,100 a una tasa fija ponderada en pesos de 6.25%. recibiendo intereses una tasa fija y pagando a una tasa variable TIIE a 28 días, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de este instrumento financiero ascendió a \$33,941.
- (xiii) Durante el mes de septiembre de 2022, Fideicomiso Empresarial CIB/2414 celebró un contrato de CAP con Banco Santander (México) S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, con fecha de vencimiento en 2024, por un monto nocional de \$1,520,288 a una tasa fija ponderada en pesos de 10.76% recibiendo intereses una tasa fija y pagando a una tasa variable TIIE a 28 días, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de este instrumento financiero ascendió a \$8,418.

17. Proveedores y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los proveedores y otras cuentas por pagar se integran como sigue:

	2022	2021	2020
Acreeedores diversos (ii)	\$ 25,197	\$ 110,525	\$ 134,841
Mmif Capital, S. A. de C. V. y Mmif Controladora de Infraestructura 3, S. A. P. I. de C. V. (i)	-	-	41,786
Fondos de garantía	145,911	60,701	78,147
Proveedores (iii)	124,607	22,334	40,653
Cesión de derechos fideicomisarios (iv)	-	-	5,250
Provisiones	<u>5,232</u>	<u>4,047</u>	<u>310</u>
Total	<u>\$ 300,947</u>	<u>\$ 197,607</u>	<u>\$ 300,987</u>

- (i) Con fecha 4 de marzo de 2020, PS Polanco, (Compañía afiliada) adquirió el 2,649,999 acciones clase "B", serie I representativas de la parte fija del capital social de Letnat S. A.P.I de C. V. SOFOM la cual representa el 99.99% del capital social de la Entidad. La contraprestación pactada por la adquisición de las acciones es de \$120,000, de los cuales, PS Polanco adquirió un importe por dicha adquisición por \$119,976, de los cuales se pagó un anticipo por \$15,000. Al 31 de diciembre de 2020, la cuenta por pagar a Mmif Capital, S. A. de C. V. y Mmif Controladora de Infraestructura 3, S. A. P. I. de C. V. ascendió \$41,786. Al 31 de diciembre de 2021, dicha cuenta por pagar se liquidó en su totalidad.
- (ii) La provisión de costos por completar por unidades vendidas, representa el monto la diferencia entre las erogaciones efectivamente realizadas en proceso de construcción de las unidades y la mejor estimación del costo total de obra.



- (iii) Los saldos de proveedores y otras cuentas por pagar representan costos y gastos devengados durante el ejercicio 2022, 2021 y 2020, o servicios contratados atribuibles al ejercicio, los cuales se esperan sean liquidados en un plazo no mayor a un año, dichos costos y gastos fueron capitalizados al desarrollo inmobiliario. Los montos finales para pagar, así como el calendario de las salidas de los recursos económicos conllevan a incertidumbre por lo que podrían variar. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, se estimaron costos por incurrir por \$124,607, \$22,334 y \$40,653, respectivamente.
- (iv) La cuenta por cesión de derechos Fideicomisarios, devengada durante 2019, representa la venta de derechos fideicomisarios del contrato de Fideicomiso de Administración, de garantía y fuente de pago identificado con el número F/2511 (F/2511) a BG 2, que otorgó BSE Desarrollo VII, S. A. de C. V., por un importe de \$120,000, de los cuales \$60,000, se reconocen en partes relacionadas ya que son de NCC. Hasta el 31 de diciembre de 2020, la Entidad tenía una cuenta por pagar por \$5,250, mismos que fueron liquidados en su totalidad en el ejercicio 2021.

18. Anticipo de clientes

- a. A continuación, se presenta un análisis de los saldos de anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020:

Proyecto	2022	2021	2020
Reforma residencial	\$ 1,657,888	\$ -	\$ -
Del Valle	1,259,859	-	-
Reforma oficinas	289,218	-	-
Alto Polanco Torre IV	170,802	109,081	455,863
Contadero Torre II	126,411	61,040	286,115
Park Bosques	49,193	44,986	143,308
Alto Polanco Torre III	55	56,612	169,591
Contadero Torre I	-	101,309	43,897
Alto Polanco Torre I	31	31	771
Pedregal	-	50	6,589
Coapa	-	25	1,129
Alto Polanco Torre II	-	-	1,101
Alto pedregal	-	-	995
Otros anticipos	<u>2,351</u>	<u>5,543</u>	<u>4,218</u>
	<u>\$ 3,555,808</u>	<u>\$ 378,677</u>	<u>\$ 1,113,577</u>

- b. A continuación, se presenta un análisis de los saldos de anticipos de clientes clasificados conforme a la fecha en la que se espera entregar la unidad;

	2022	2021	2020
Corto plazo	\$ 2,636,660	\$ 378,677	\$ 826,683
Largo plazo	<u>919,148</u>	<u>-</u>	<u>286,894</u>
Total	<u>\$ 3,555,808</u>	<u>\$ 378,677</u>	<u>\$ 1,113,577</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los anticipos clasificados a corto plazo son anticipos correspondientes a los desarrollos Reforma residencial, Del Valle, Reforma oficinas, Torre III y IV Polanco, Contadero Torre I y II, Park Bosques. Al 31 de diciembre de 2021, los anticipos clasificados a corto plazo son anticipos correspondientes a los desarrollos de Torre III y IV Polanco, Contadero Torre I y II, Park Bosques. Al 31 de diciembre de 2020, los anticipos clasificados a largo plazo son anticipos correspondientes a los desarrollos de Torre IV Polanco y Contadero Torre II.



19. Propiedades de inversión

	Inversión		Depreciación		Neto	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	\$ 740,953	\$ -	\$ 23,831	\$ -	\$ 717,122	\$ -
Altas y traspasos, neto	28,427	740,953	25,653	23,831	2,874	717,122
Saldo final	769,380	740,953	49,484	23,831	719,896	717,122

Las propiedades de inversión se amortizan en línea recta y se les aplica una tasa promedio anual del 3%.

20. Capital contable

a. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el Capital Social se integra como sigue:

	Número de acciones			Importe		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Capital mínimo fijo	50,000	50,000	50,000	\$ 50	\$ 50	\$ 50
Capital variable, limitado exhibido	<u>2,657,162,938</u>	<u>2,568,162,938</u>	<u>2,434,743,653</u>	<u>2,657,163</u>	<u>2,568,163</u>	<u>2,434,744</u>
Total	<u>2,657,212,938</u>	<u>2,568,212,938</u>	<u>2,434,793,653</u>	<u>\$ 2,657,213</u>	<u>\$ 2,568,213</u>	<u>\$ 2,434,794</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y 2020 el capital social de la Entidad se integra por acciones ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal.

- (i) Con fecha de septiembre 2022, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar un aumento para futuros aumentos de capital por la cantidad de \$89,000.
 - (ii) Con diversas fechas de 2021, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar aumentos de capital por la cantidad de \$133,419.
 - (iii) Con fecha 10 de septiembre de 2020, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar un aumento para futuros aumentos de capital por la cantidad de \$15,660.
 - (i) Con fecha 12 de octubre de 2020, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar un aumento para futuros aumentos de capital por la cantidad de \$70,000.
 - (ii) Con fecha 12 de octubre de 2020, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar un aumento para futuros aumentos de capital por la cantidad de \$60,000.
 - (iii) Con fecha 24 de diciembre de 2020, mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea de accionistas, se resolvió aprobar un aumento para futuros aumentos de capital por la cantidad de \$60,900.
- b. De acuerdo con el artículo 20 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas de la Entidad se deberá separar anualmente el 5%, como mínimo, para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. El 30 de abril de 2021, la misma se incrementa en \$64,906. Al 31 de diciembre del ejercicio 2022, 2021 y 2020, la reserva legal asciende a \$67,577, \$67,577 y \$2,671, respectivamente.
 - c. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Entidad no podrá distribuir utilidades mientras no hayan sido restituidas o absorbidas las pérdidas ocurridas en uno o varios ejercicios anteriores.
 - d. Las utilidades que se distribuyan en exceso a los saldos de CUFIN (cuenta de utilidad fiscal neta), estarán sujetas al pago del ISR corporativo a la tasa vigente al momento de su distribución. El pago de dicho impuesto podrá ser acreditado contra el ISR.



21. Instrumentos financieros

a. *Políticas contables significativas*

Los detalles de las políticas contables y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero e instrumentos de capital se revelan en las Notas.

b. *Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos*

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2022	2021	2020
<i>Activos financieros</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 318,572	\$ 116,803	\$ 80,887
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11,867	30,155	26,855
Cuentas por cobrar y otros activos	12,618	7,054	9,141
Activo financiero restringido operaciones conjuntas	227,520	134,515	103,258
<i>A valor razonable:</i>			
Inversión en certificados bursátiles de desarrollo	311,909	286,116	259,309
Instrumentos financieros derivados	106,289	49,190	377
<i>Pasivos financieros a costo amortizado</i>			
Deuda a corto plazo	\$ 450,000	\$ 244,504	\$ 1,165,155
Proveedores y otras cuentas por pagar	300,947	197,607	300,987
Cuentas por pagar a partes relacionadas	550,455	7,950	25,485
Pasivos por arrendamiento a corto plazo	7,915	13,254	12,5674,
Deuda a largo plazo	4,263,270	1,986,391	2,037,908
Pasivos por arrendamiento a largo plazo	-	4,311	15,589
<i>A valor razonable:</i>			
Instrumentos financieros derivados	1,473	-	12,890

Los activos y pasivos de la Entidad están expuestos a diversos riesgos económicos que incluyen:

- (i). Riesgo de crédito.
- (ii). Riesgo de liquidez, y
- (iii). Riesgos financieros de mercado (tasa de interés).

La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de los riesgos antes mencionados en su desempeño financiero a través de diferentes estrategias, las cuales se describen a continuación:

c. *Administración del riesgo de crédito*

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y de las cuentas por cobrar a clientes. Respecto al efectivo y equivalentes de efectivo, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Respecto a las cuentas por cobrar, la Entidad tiene políticas de crédito que le permiten manejar adecuadamente el riesgo de crédito.



d. **Administración del riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la Entidad encuentre dificultad para cubrir sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que son cubiertos a través de la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Entidad administra el riesgo de liquidez a través del establecimiento de políticas apropiadas para el seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento. Los excedentes de efectivo son invertidos en papel gubernamental y papel bancario siempre y cuando se cumplan ciertos requerimientos de riesgo y retorno sobre la inversión principalmente. El 100% de dichos excedentes es regularmente invertido a un plazo menor a 30 días.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan en la Nota 15.

Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago:

Al 31 de diciembre de 2022	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Deuda bancaria	\$ 1,116,031	\$ 4,312,146	\$ 1,240,376	\$ 6,668,553
Proveedores y otras cuentas por pagar	300,947	-	-	300,947
Cuentas por pagar a partes relacionadas	550,455	-	-	550,455
Pasivos por arrendamiento	<u>7,895</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,895</u>
	<u>\$ 1,975,328</u>	<u>\$ 4,312,146</u>	<u>\$ 1,240,376</u>	<u>\$ 7,527,850</u>
Al 31 de diciembre de 2021	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Deuda bancaria	\$ 430,064	\$ 717,991	\$ 1,522,869	\$ 2,670,924
Proveedores y otras cuentas por pagar	197,607	-	-	197,607
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7,950	-	-	7,950
Pasivos por arrendamiento	<u>15,271</u>	<u>4,531</u>	<u>-</u>	<u>19,802</u>
	<u>\$ 650,892</u>	<u>\$ 722,522</u>	<u>\$ 1,522,869</u>	<u>\$ 2,896,283</u>
Al 31 de diciembre de 2020	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Deuda bancaria	\$ 1,366,434	\$ 1,670,295	\$ 602,374	\$ 3,639,103
Proveedores y otras cuentas por pagar	300,987	-	-	300,987
Cuentas por pagar a partes relacionadas	25,485	-	-	25,485
Pasivos por arrendamiento	<u>15,967</u>	<u>20,592</u>	<u>-</u>	<u>36,559</u>
	<u>\$ 1,708,873</u>	<u>\$ 1,690,887</u>	<u>\$ 602,374</u>	<u>\$ 4,002,134</u>

- (i) Incluyen intereses, calculados de acuerdo con las tasas de interés para cada uno de los créditos, según se indica en la Nota 15.



e. **Administración del riesgo de capital**

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades en la Entidad estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2021 y 2020.

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El Consejo de Administración de la Entidad revisa la estructura de capital de la Entidad sobre una base trimestral. Como parte de esta revisión, el Consejo considera el costo del capital y los riesgos asociados. La Entidad tiene un índice de endeudamiento determinado como la proporción de la deuda total y el total de activos, excluyendo el impuesto sobre la renta diferido.

Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2022	2021	2020
Deuda (i)	\$ 4,721,185	\$ 2,248,460	\$ 3,250,582
Activos totales menos impuesto sobre la renta diferido	<u>13,590,851</u>	<u>6,679,659</u>	<u>7,530,403</u>
Índice de deuda total a activos netos de impuesto sobre la renta diferido	<u>35%</u>	<u>34%</u>	<u>43%</u>

(i) La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento a corto y largo plazo.

f. **Administración de riesgo de la tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa variable (TIIE). Con el fin de mitigar este probable riesgo, la Entidad tiene la política de contratar Swaps y Caps los cuales protegen los movimientos de la tasa de referencia TIIE.

Dadas las características de contratación de los instrumentos financieros, la Entidad no requiere fuentes de liquidez.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés tanto para los instrumentos derivados como para los no derivados al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de preparar el análisis sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 100 puntos base, lo cual representa la evaluación sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.

Si las tasas de interés hubieran estado 100 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021 y 2020 disminuiría/aumentaría \$28,020, \$27,398y \$32,224, respectivamente. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.



Administración de riesgo cambiario - Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera.

g. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

El valor razonable de los instrumentos financieros presentados a continuación ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas de los estados consolidados de posición financiera.

Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Excepto por lo que se menciona en la tabla abajo, la administración de la Entidad considera que los importes de efectivo y equivalentes de efectivo, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas, pasivo por arrendamiento y la porción circulante de préstamos bancarios se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado

El valor razonable de la deuda a largo plazo es obtenido mediante los precios de cotización del mercado para instrumentos similares o mediante técnicas como flujos de efectivo estimados en el caso de instrumentos de deuda privada usando tasas de interés de instrumentos similares que reflejen el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia, que se consideran datos de entrada de Nivel 2. La determinación del valor razonable se realizó utilizando una tasa de descuento con un factor de riesgo A local, por ser la más disponible en el mercado, así como precios y valores publicados por Bloomberg.

	2022	2021	2020
Deuda a costo amortizado	\$ <u>4,739,803</u>	\$ <u>2,255,728</u>	\$ <u>3,222,426</u>
Deuda a valor razonable	\$ <u>4,952,362</u>	\$ <u>2,220,220</u>	\$ <u>3,201,837</u>

22. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2022 y 2021 y 2020 fue el 30% y continuara al 30% para años posteriores.

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2022	2021	2020
ISR:			
Impuesto a la utilidad causado	\$ -	\$ 4,495	\$ 40,532
Impuesto a la utilidad diferido	<u>(155,650)</u>	<u>451,682</u>	<u>(721,996)</u>
	\$ <u>(155,650)</u>	\$ <u>456,177</u>	\$ <u>(681,464)</u>



- b. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

	2022	2021	2020
Tasa legal	30%	30%	30%
Impacto de las partidas a conciliar:			
Reserva de pérdidas fiscales	(15)	53	(141)
Efectos inflacionarios fiscales	55	(17)	1
No deducibles	(2)	2	-
Participación en asociadas	(4)	4	-
Utilidades por fideicomisos	-	23	(1)
Otros	8	7	-
Tasa efectiva	<u>72%</u>	<u>102%</u>	<u>(111%)</u>

- c. Los principales conceptos que originan el saldo del activo por ISR diferido son:

	2022	2021	2020
ISR diferido activo/pasivo:			
Anticipos de clientes y otros	\$ 509,656	\$ 113,603	\$ 337,141
Pérdidas fiscales	199,985	216,112	870,095
Mobiliario y equipo	7,679	536	6,891
Costo de ventas	(287,590)	(73,749)	(265,193)
Resultado del financiamiento capitalizado	(129,248)	(69,014)	(272,639)
Terrenos	(135,000)	(212,700)	(212,700)
Comisiones por contrato	(32,384)	(2,047)	(23,018)
Otros	(3,725)	982	(15,172)
Total de impuestos diferidos, neto	<u>\$ 129,373</u>	<u>\$ (26,277)</u>	<u>\$ 425,405</u>
Activos por impuestos diferidos	<u>\$ 258,373</u>	<u>\$ 187,899</u>	<u>\$ 790,139</u>
Pasivos por impuestos diferidos	<u>\$ (129,000)</u>	<u>\$ (214,176)</u>	<u>\$ (364,734)</u>

- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar de los que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido y un crédito fiscal, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados netos de reservas de valuación al 31 de diciembre de 2022 son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2029 en adelante	<u>\$ 666,615</u>

23. Gastos de administración

	2022	2021	2020
Gastos de administración:			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 128,718	\$ 136,341	\$ 183,072
Gastos de operación	25,029	19,900	19,086
Gastos por honorarios	15,031	10,870	24,317
Gastos fiscales y jurídicos	11,732	28,282	19,273
Otros gastos	6,891	10,008	4,520
Gastos por arrendamiento	6,058	6,892	14,967
Gastos por mantenimiento	3,166	3,125	2,569
Gastos por depreciación y amortización	<u>26,948</u>	<u>49,450</u>	<u>3,382</u>
Total	<u>\$ 223,573</u>	<u>\$ 264,868</u>	<u>\$ 271,186</u>



24. Contingencias y compromisos

a. *Desarrollos inmobiliarios*

PS Polanco, BG 1 y BG 2 se encuentran en proceso de enajenación de los departamentos que integran ciertas Fases de cada uno de sus desarrollos, por lo cual realizan contratos de promesa de compraventa con los compradores, en los cuales los compradores se obligan a realizar anticipos del 25% del precio de la transacción como mínimo y una vez cubierto el precio total, PS Polanco, BG 1 y BG 2 se obligan a entregar los departamentos en una fecha pre establecida, teniendo un plazo de gracia adicional de 90 días naturales a partir de dicha fecha.

En caso de incumplimiento de PS Polanco, BG 1 y BG 2, los compradores podrán solicitar la anulación de los contratos de promesa de compraventa y el reembolso de sus anticipos, así como el pago de una pena convencional, por el equivalente a la tasa anual vigente que ofrezcan los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) en su emisión a 28 días, sobre las cantidades efectivamente pagadas. A la fecha de emisión de los estados financieros, PS Polanco, BG 1 y BG 2 han cumplido con las condiciones pactadas en los contratos de compraventa.

b. *Fideicomisos*

Con fundamento en los diversos contratos de Fideicomiso con los que cuenta la Entidad, se establecen ciertas obligaciones, entre las cuales:

Fideicomiso Empresarial CIB/2414

El contrato de Fideicomiso, ha sido debidamente autorizado conforme a sus estatutos sociales y constituye obligaciones legales, válidas y exigibles de conformidad con sus términos.

En caso de que cualquiera de los Fideicomitentes incumpla con su obligación de realizar las aportaciones descritas en el contrato de Fideicomiso, se aplicarán reglas específicas estipuladas, en dicho contrato.

En caso que cualquier autoridad multe o de cualquier forma sancione al Fiduciario por la falta de actualización del estado financiero del Patrimonio del Fideicomiso o por la omisión o falta de datos financieros asentada en los registros del Fideicomiso y dichas omisiones deriven de un incumplimiento por parte de los Fideicomitentes o el Administrador (a su obligación de proporcionar el reporte mensual y el reporte anual de los Fideicomitentes) conforme al Fideicomiso, los Fideicomitentes estarán obligados a indemnizar al Fiduciario por el monto de la multa o sanción impuesta. En el entendido que el pago de la indemnización no podrá ser a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

El cumplimiento de las obligaciones fiscales que en todo caso se deriven para los Fideicomitentes (como consecuencia de la celebración del Contrato) serán estricta responsabilidad de los Fideicomitentes y del Administrador, quienes eximen al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios, de toda responsabilidad por estos conceptos y quedan obligados a acreditar dicho cumplimiento para los efectos legales adecuados. En caso de que las disposiciones de carácter fiscal sean reformadas y llegue a existir una carga fiscal para el Fiduciario con respecto a las aportaciones realizadas por los Fideicomitentes, éstas también serán de la estricta responsabilidad de cada uno de los Fideicomitentes, según les corresponda, por lo que toca a cada una de sus respectivas aportaciones.

Fideicomiso de Administración de Inmuebles número F/4524

En caso de condenas en cualquier juicio que se hayan seguido en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o contra el Fiduciario en tal carácter, por cualquier tercero, el pago de gastos y gastos que en su caso se hayan determinado, serán a cargo del Fideicomitente que haya dado causa a la condena de que se trate, y, en su defecto, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance, en los términos del contrato, siempre que ese juicio no se haya seguido por causa imputables directamente al Fiduciario actuando con dolo, negligencia o mala fe en contravención a lo pactado en el Fideicomiso, y siempre que dicha negligencia sea determinada por autoridad competente en sentencia firme.



Todos los gastos y honorarios que deban de cubrirse en relación con el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, serán exclusivamente a cargo del Fideicomitente A (tal como se define en el contrato de Fideicomiso) y solo en caso de que así lo prevenga expresamente el contrato de Fideicomiso serán a cargo del Fideicomitente B (tal como se define en el contrato de Fideicomiso) o en su defecto con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éste alcance en los términos de las cláusulas del contrato, por lo que el Fideicomitente B y el Fideicomitente A se obligan a afectar al Patrimonio del Fideicomiso todas las cantidades que sean necesarias para que el Fiduciario cuente con los fondos suficientes para sufragar el costo del que se trate, dentro de los dos días hábiles siguientes al acto de que se trate. El Fiduciario no estará obligado a realizar cualquiera de los actos previstos en el Fideicomiso o que sea instruido por las partes del Fideicomiso conforme a los términos del contrato, si no cuenta con los fondos suficientes para sufragar el costo respectivo. En este supuesto la única obligación del Fiduciario consistirá en enviar a los Fideicomitentes la solicitud de recursos adicionales.

Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial número F/3699

Los Fideicomitentes Fideicomisarios son los obligados a expedir los comprobantes fiscales de conformidad con las disposiciones fiscales mexicanas aplicables por las actividades que se realicen en el Fideicomiso. Por otro lado, si hubiere terceros que estén obligados a expedir comprobantes fiscales de conformidad con las disposiciones fiscales mexicanas aplicables por los pagos realizados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, éstos lo harán con los datos fiscales de los Fideicomitentes Fideicomisarios. Asimismo, si derivado de uno o varios pagos a diferentes terceros debe efectuarse una retención en materia de impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado (IVA), los Fideicomitentes Fideicomisarios, girarán instrucción expresa al Fiduciario con los importes de retención correspondientes para que el Fiduciario transfiera dichas cantidades con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a las cuentas bancarias de los Fideicomitentes Fideicomisarios para que éstos realicen el entero de los impuestos retenidos a las autoridades fiscales respectivas. Los Fideicomitentes Fideicomisarios llevarán a cabo todas las obligaciones fiscales derivadas de las actividades y operaciones que se lleven a cabo en el Fideicomiso.

En caso de que el Fiduciario sufriera daño monetario alguno por el cobro de impuestos, derechos y contribuciones por parte de las autoridades fiscales por lo establecido en el contrato del Fideicomiso, los Fideicomitentes Fideicomisarios, en forma solidaria, se obligan a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como de resarcir los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados por el incumplimiento del pago, ya que el cálculo, entero, determinación y cumplimiento de las obligaciones fiscales son única y exclusivamente responsabilidad de los Fideicomitentes Fideicomisarios, en relación a sus respectivas participaciones en el Patrimonio del Fideicomiso.

Los Fideicomitentes Fideicomisarios expresamente reconocen que el Fideicomiso no es considerado como de "actividades empresariales" y, por lo tanto, el Fiduciario no tendrá la obligación de calcular, retener o realizar pago alguno por concepto de impuestos, o presentar pagos provisionales mensuales, los Fideicomitentes Fideicomisarios serán los únicos y exclusivos responsables de calcular, retener y enterar todos los impuestos que se causen con motivo del Fideicomiso y de presentar todas las declaraciones fiscales de conformidad con lo dispuesto por los ordenamientos fiscales que resulten aplicables.

Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial número F/3700

En caso de que el Fiduciario sufriera daño monetario alguno por el cobro de impuestos, derechos y contribuciones por parte de las autoridades fiscales, el Administrador, por su propio derecho y en representación de los Fideicomitentes Fideicomisarios, en forma solidaria, se obligan a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, así como de resarcir los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados por el incumplimiento del pago, ya que el cálculo, entero, determinación y cumplimiento de las obligaciones fiscales son responsabilidad de los Fideicomitentes Fideicomisarios, en relación a sus respectivas aportaciones al Patrimonio del Fideicomiso.

Cualquier impuesto, contribución, gasto u otra similar que se derive de la celebración o ejecución del contrato, correrán por cuenta y a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, por lo que se comprometen a liberar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, representantes legales, apoderados, directores o asesores legales por tal concepto.



Si por cualquier razón, el Fiduciario fuere notificado por cualquier autoridad en materia fiscal acerca de cualquier interpretación en el sentido de que las actividades materia del Fideicomiso fueren consideradas gravadas y consecuentemente el Fiduciario tuviere que retener y pagar cualesquiera impuestos conforme al Fideicomiso o cualesquier acto relacionado con el mismo, las partes en virtud del contrato se obligan a sacar en paz y a salvo, asistir y proveer de los fondos necesarios al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, empleados, representantes legales, directores o asesores para hacer frente a dichas consecuencias de acuerdo con las leyes aplicables. El Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna por sus acciones en relación con tales retenciones, enteros y pagos y si fuere multado o de cualquier forma sancionado, los Fideicomitentes se obligan a resarcir de manera inmediata cualquier gasto o erogación que el Fiduciario realice en este sentido. El Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de hacerse representar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por sus propios abogados, asesores independientes, consejeros y fiscalistas en relación con cualesquiera obligaciones fiscales que resultaren a su cargo.

Las partes expresamente reconocen que todos los gastos, contribuciones, derechos, impuestos y accesorios que se causen con motivo del Fideicomiso y que se establezcan en el mismo, desde su constitución hasta su extinción, correrán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso hasta donde alcance y en caso de que el mismo sea insuficiente a cargo de los Fideicomitentes Fideicomisarios.

En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad por el cumplimiento de los actos respectivos, quedando expresamente obligados de cumplirlo los Fideicomitentes Fideicomisarios.

Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago identificado con el número CIB/2599

Cualesquiera y todos los impuestos, derechos y demás obligaciones de carácter fiscal, presentes o que pudieran generarse por disposiciones de ley y que sean impuestos al o con relación al Patrimonio del Fideicomiso y/o al Fideicomiso o en relación con el cumplimiento de los fines del contrato de Fideicomiso, desde su constitución hasta su extinción, serán pagados con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta donde el mismo alcance; en el entendido de que la determinación y entero respectivo de dichos impuestos, derechos y demás obligaciones de carácter fiscal serán responsabilidad de los Fideicomitentes. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades fiscales que a cada una de las partes les correspondan asumir conforme a la normatividad aplicable.

En caso de que se genere cualquier acto de autoridad o consecuencia de índole legal que produzca efectos adversos el patrimonio del Patrimonio del Fideicomiso y que hubieren sido generados a consecuencia directa de actos u omisiones de los Fideicomitentes relacionados con el Fideicomiso, incluyendo los costos legales derivados de la defensa legal del propio Fiduciario, correrán a cargo de los Fideicomitentes, quedando obligado éstos a efectuar las aportaciones necesarias al Patrimonio del Fideicomiso para sufragar dichos gastos.

Los Fideicomitentes sacarán en paz y a salvo e indemnizarán al Fiduciario en caso de que se presente alguna contingencia en materia fiscal derivada de la operación del Fideicomiso, salvo que un tribunal competente emita una resolución que declare culpa, error, dolo, mala fe, impericia o negligencia del Fiduciario o de sus representantes, empleados o delegados fiduciarios.

Los Fideicomitentes sacarán en paz y a salvo al Fiduciario, a sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o gastos de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, documentados y razonables, originados en las reclamaciones o acciones ejercitadas por terceros que se deriven o relacionen con el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, salvo que un tribunal competente emita una resolución o sentencia inapelable que declare error, dolo, mala fe, negligencia o impericia del Fiduciario de sus delegados fiduciarios, empleados y apoderados y esto sea así determinado en sentencia ejecutoria.

El Fideicomisario en primer lugar sólo será responsable por los conceptos mencionados cuando se generen por culpa, error, dolo, mala fe, impericia o negligencia del mismo Fideicomisario en primer lugar, debidamente reconocidas por sentencia o resolución inapelable del tribunal judicial competente.



Fideicomiso 2013/2014

En caso de que el Fiduciario reciba alguna notificación judicial o cualquier reclamación respecto al Patrimonio del Fideicomiso, no estará obligado a realizar en forma directa la defensa legal del mismo, debiendo únicamente notificar de inmediato a los Fideicomitentes y Fideicomisarios la existencia de la reclamación o procedimiento, para que aboquen a la defensa del patrimonio, con cuyo aviso y el otorgamiento en tiempo de los poderes cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario.

El Fiduciario otorgará a las personas que indiquen los Fideicomitentes y Fideicomisarios, los poderes que fueren suficientes para la defensa del patrimonio fideicomitado, no siendo Fiduciario responsable de las actuaciones de los apoderados designados, ni el pago de los honorarios y gastos que los mismos devenguen o causen.

En el supuesto de que exista alguna demanda o acción judicial en contra del Fiduciario por parte de algún tercero, los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, sin que para ese efecto se requiera autorización alguna por parte de los Fideicomitentes. En caso de que no fueren suficientes los fondos del patrimonio fideicomitado para sufragar dichos gastos, los Fideicomitentes estarán obligados a cubrirlos directamente, resarciendo al Fiduciario los gastos que ella hubiere efectuado.

Todos los impuestos que se causen con motivo de las operaciones efectuadas en cumplimiento de los fines establecidos en el Fideicomiso, serán por cuenta y cargo de los Fideicomitentes, que están obligados a realizar en forma directa y sin la intervención del Fiduciario los enteros y pagos de impuestos correspondientes, así como a cumplir con todas aquellas disposiciones de índole fiscal que les sean aplicables en cumplimiento a los fines de este contrato.

Los Fideicomitentes y Fideicomisarios, asumen cualquier obligación de información y de proporcionar documentación a las autoridades hacendarias, retenedores de impuestos o terceros, que por disposición legal requieran dicha información, autorizando al Fiduciario a que por su cuenta proporcione a las autoridades hacendarias, emisoras, secretarios de consejo, fedatarios públicos y demás retenedores que correspondan, al Registro Federal de Contribuyentes de los Fideicomitentes y de los Fideicomisarios, o cualquier información relacionada para cumplir con las obligaciones de información requerida, conforme a las leyes y reglamentos aplicables.

El Fiduciario en ningún caso estará obligado a realizar retenciones y enteros de impuestos a nombre de los Fideicomitentes y Fideicomisarios del contrato, siendo únicamente su responsabilidad reflejar en los estados de cuenta del Fideicomiso las retenciones que le hayan efectuado a los intermediarios financieros por los rendimientos de la inversión del Patrimonio del Fideicomiso.

En adición, la Entidad y sus subsidiarias operan con otros Fideicomisos de administración, fuente de pago, o garantía, por ejemplo; Fideicomiso Irrevocable de Administración F/3909, Fideicomiso Irrevocable de Administración F/3910, Fideicomiso Irrevocable de Administración y Fuente Alternativa de Pago número F/3249, Fideicomiso Irrevocable de administración y medio de pago Número 3237, Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y medio de pago número CIB/2815 y Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y medio de pago número CIB/2869; por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2020, y a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la Entidad ha cumplido con todas las obligaciones contractuales que establecen la totalidad de contratos de Fideicomiso con los que opera.

c. Litigios

La Entidad enfrenta procesos legales y demandas que han surgido durante el curso normal de sus operaciones. La Entidad considera que el resultado final de estos asuntos no tendrá un efecto material adverso sobre su situación financiera, resultados o flujos de efectivo.



El 26 de febrero de 2021 la secretaría de Administración y finanzas, tesorería de la ciudad de México notificó a Inmobiliaria Be Grand, S.A. de C.V. (antes Be Grand servicios 2 S.A. de C.V.) la determinación de un crédito fiscal en materia de impuesto al valor agregado e impuesto sobre la renta, la autoridad determinó de forma presunta operaciones gravables para dichos impuestos, así como que ciertas erogaciones no cumplen con requisitos fiscales al no considerarlas indispensables para la actividad de la compañía, con base en el soporte documental con el que se cuenta en opinión de la compañía y sus asesores es poco probable que la entidad tenga que hacer frente al crédito fiscal determinado por la autoridad cuyo importe es de \$105,684 incluidas multas y accesorios.

Con fecha 14 de abril de 2021 la compañía presentó recurso de revocación en contra de la resolución de la autoridad apegado a la regulación en la materia quedando en espera que transcurran los tiempos para una nueva resolución.

d. *BeGrand Universidad*

El 29 de enero de 2019 la Universidad Nacional Autónoma de México (“UNAM”) promovió un juicio de amparo indirecto contra diversos actos de autoridad señalando particularmente como autoridades responsables a diversos funcionarios del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (“SEDUVI”), la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México (“SEDEMA”) y la Delegación Coyoacán. Entre los actos de autoridad reclamados se encuentra la expedición de la manifestación de construcción otorgada a BeGrand 2, S. A. de C. V. y Pórtico Capital, S. A.P.I de C. V. para la construcción y desarrollo del proyecto “BeGrand Universidad”.

Al respecto, el 28 de febrero de 2019 se decretó por parte del Juez Quinto de Distrito en materia administrativa la suspensión de los trabajos constructivos del desarrollo antes referido. No obstante lo anterior, por acuerdo de fecha 12 de abril de 2019 el Juez autorizó realizar las obras temporales de mitigación en los términos autorizados por la Delegación Coyoacán. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, no se ha registrado alguna contingencia en los resultados integrales de la Entidad, por la suspensión de los trabajos contractivos de dicho desarrollo.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, siguen desahogándose los argumentos técnico-jurídicos por parte de los terceros interesados en favor de la validez de los permisos y licencias otorgados para que se niegue en el fondo el amparo solicitado por la UNAM; con fecha 30 de septiembre de 2020, se otorgó el amparo de la justicia en favor de la UNAM con el efecto de que dicha universidad sea desincorporada del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán. Dicha sentencia relata las actuaciones que realizaron tanto BeGrand 2, S. A. de C. V. y Pórtico Capital, S. A. P. I. de C. V. respecto a la obtención de los permisos y licencias, por lo que deja claro que las empresas actuaron conforme a la legalidad. El 18 de octubre de 2020, las empresas antes mencionadas interpusieron un recurso de inconformidad en contra de la sentencia de amparo, de tal suerte que el Tribunal Colegiado resolvió que el asunto era competencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (“SCJN”), por lo que ordenó su remisión al máximo tribunal y a partir del 7 de febrero de 2021 se encuentra radicando en la SCJN. Se prevé que la SCJN reanude actividades en el mes de julio del 2021 para que inicie el estudio y resuelva en definitiva.

Es importante destacar que el resultado de este procedimiento legal no afecta la estrategia de la Entidad y no representa un riesgo para el cumplimiento de su plan de negocios. Tanto para la compra del terreno, como para llevar a cabo el desarrollo del proyecto “BeGrand Universidad” no se ha dispuesto ninguna línea de crédito y el avance del proyecto se encuentra en etapa inicial de excavación y estabilización de taludes, por lo que la inversión que ha destinado la Entidad no es significativa.

Con base a la opinión de los asesores legales de la Entidad, no se han cuantificado posibles contingencias que debieran ser reconocidas en los estados financieros consolidados.



e. *Regulaciones fiscales*

- i) Las autoridades fiscales tienen facultades de comprobación del cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Entidad en su carácter de contribuyente y retenedor de los últimos cinco ejercicios y puede determinar diferencias en los resultados fiscales declarados que a su juicio pudieran ocasionar el pago de créditos fiscales.
- ii) De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Con respecto a los criterios establecidos por las autoridades fiscales para demostrar la “materialidad” de las operaciones con partes relacionadas que realiza a través de algunos de sus fideicomisos, la Entidad solicitó a dos firmas de reconocido prestigio que analizaran los elementos con que cuenta la Entidad para tal efecto, habiéndose obtenido opiniones coincidentes concluyendo que la información con que cuenta la Entidad es suficiente para estimar que existen elementos serios y razonables para defender su posición ante las autoridades fiscales y eventualmente, ante los tribunales competentes, con altas probabilidades de éxito.

25. **Negocio en marcha y COVID 19**

El 11 de marzo de 2021, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote “Coronavirus COVID-19” como una pandemia global debido a la rápida propagación de la enfermedad en todo el mundo. Esta Pandemia ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones a nivel mundial que impactó de manera adversa, el nivel de empleo, la demanda de todo tipo de productos y servicios. El entorno de esta crisis sanitaria y financiera a nivel global, ha estado acompañada de modificaciones políticas fiscales y monetarias impulsadas por los gobiernos locales que buscan apoyar tanto a las personas como a las empresas, para mitigar los impactos negativos; enfrentar de mejor manera los retos de liquidez; reincorporación de los procesos productivos y reactivación de las distintas actividades económicas. Asimismo, los gobiernos de todo el mundo han impulsado diversas medidas de emergencia en salud pública para combatir la rápida propagación del virus.

Durante el primer trimestre del año 2022, los proyectos inmobiliarios retomaron la normalidad de sus actividades después de los periodos de cuarentenas que mantuvieron paralizadas las obras por meses o trabajando con una capacidad mucho menor a la media. El brote pandémico COVID 19 y los niveles de inflación actuales han incrementado las tasas de financiamiento y no es posible estimar de manera confiable la gravedad del impacto adverso sobre los proyectos inmobiliarios y los resultados financieros en periodos futuros.

El proceso de pre-desarrollo de los activos subyacentes de la Compañía, ha tenido algunas alteraciones en tiempos de desarrollo. Se espera que existan ciertos efectos de sobrecostos debido a la escasez e incremento de los precios de materiales de construcción derivados del brote pandémico COVID 19 y la inflación.

Asimismo, adicional al incremento en los materiales de construcción, a lo largo de la contingencia la Compañía se ha visto afectada principalmente en: (i) ingresos por venta de departamentos, (ii) disminución de la cobranza, (iii) disminución en el flujo de efectivo de la Compañía, (iv) desplazamiento en la entrega y escrituración de los departamentos, (v) cancelaciones por parte de los clientes, e (vi) incremento en el costo financiero de los proyectos derivado del desfase en la construcción y escrituración de los mismos, por mencionar algunos de los efectos.

Las expectativas en relación con la llegada de una nueva normalidad resultaron estar alineadas con los planes del gobierno federal y durante el mes de septiembre se cumplió el objetivo de vacunación necesaria para lograr el efecto de inmunidad de rebaño. Esto, producto de una exitosa estrategia de vacunación por parte de las autoridades y que permitió que las actividades de las obras volvieran al 100% de sus capacidades aumentando la productividad y el avance de estas.



La variante Ómicron descubierta durante el mes de diciembre del año 2021, ha aumentado la posibilidad de nuevas olas de contagios y mayor incertidumbre sobre sus posibles consecuencias en la salud de la población. La información actual sobre la variante señala un alto grado de transmisión comparativamente con la variante Delta y aún se desconoce los efectos que esta variante pueda tener en la salud de la población mundial. Con esto, la esperanza de término de la pandemia sigue aplazándose. Sin embargo, las autoridades sanitarias del país han señalado que el país y la población nacional se encuentran en muy buenas condiciones para enfrentar esta nueva variante de COVID 19 debido al alto nivel de vacunación con esquema completo y posterior dosis de refuerzo.

Con el objetivo de mantener la inmunidad de rebaño obtenida, las autoridades han manifestado la intención de seguir aplicando dosis de refuerzo en los próximos meses. Por esta razón se espera que, si bien aumenten los casos de contagio en los próximos meses, no aumenten proporcional a los nuevos contagios manteniendo así niveles bajos de hospitalización.

La Entidad se encuentra evaluando activamente los posibles efectos del brote de COVID 19 para adoptar las medidas de mitigación correspondientes de forma efectiva y oportuna. Sin embargo, aunque estimamos que nuestros resultados financieros se vean afectados en el mediano y largo plazo dada la etapa en la que se encontraban los proyectos al inicio de la pandemia, no podemos cuantificar el impacto que esta contingencia vaya a tener en los resultados financieros y de operaciones.

26. Hechos posteriores

La Entidad realizó amortizaciones anticipadas a su deuda financiera durante los primeros meses del año 2023, por un monto aproximado de \$187,256.

27. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 21 de abril de 2023, por María Guadalupe Camberos Angulo, Directora de Finanzas; consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *





Be Grand®

Ciudad de México a 28 de abril de 2023


Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes sur 1971, Torre sur, Piso 7
Col Guadalupe Inn
C.P. 01020

C.P. Leonardo Molina Vázquez,
Director General de Emisoras

Asunto: Estados Financieros Anuales 2022

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora (BEGRAND S.A.P.I. DE C.V.) contenida en los estados financieros anuales 2022 la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente


Nicolás Carrancedo Ocejo
Director General
María Guadalupe Camberos Ángulo
Director de Administración y Finanzas
Javier Gómez Haro López
Director Jurídico

**GRAND
LIFE**

Av. Juan Salvador Agraz #65, piso 6, Col. Santa Fe,
Del. Cuajimalpa, C.P. 05310, México, CDMX.

T. 11 00 11 10
BEGRAND.MX



Be Grand®

Ciudad de México a 28 de abril de 2023

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes sur 1971, Torre sur, Piso 7
Col Guadalupe Inn
C.P. 01020


C.P. Leonardo Molina Vázquez,
Director General de Emisoras

- I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.
- II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad o Emisora de que se trate.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad o Emisora que se trate, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control, conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.
- VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, todas las deficiencias detectadas en el diseño y operación del control interno que pudiera afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente



Nicolás Carracedo Ocejo
Director General



María Guadalupe Camberos Angulo
Director de Administración y Finanzas



Javier Gómez Haro López
Director Jurídico

**GRAND
LIFE**

Av. Juan Salvador Agraz #65, piso 6. Col. Santa Fe,
Del. Cuajimalpa. C.P. 05310, México, CDMX.

T. 11 00 11 10
BEGRAND.MX