

BEGRAND

Reporte Trimestral 4T25

Begrand, S.A.P.I. de C.V.

Trimestral

19 de Marzo, 2026

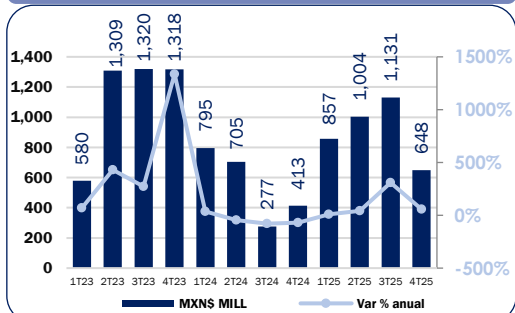
Reporte Trimestral 4T25

Calificación HR Ratings: HR AA- / Estable

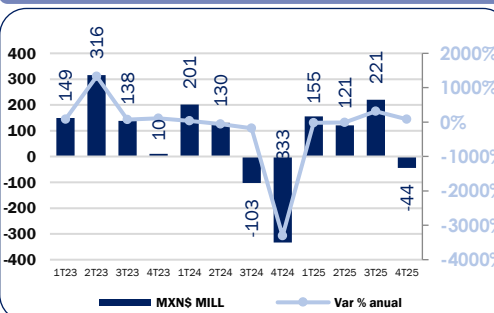
19 de Marzo de 2026

BEGRAND, S.A.P.I. de C.V. es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable. La Compañía es una tenedora de acciones, cuyas subsidiarias tienen como giro principal la construcción de vivienda residencial y residencial plus a lo largo de toda la cadena de negocio, desde la adquisición de tierra, obtención de licencias, permisos y factibilidades, urbanización, diseño y comercialización.

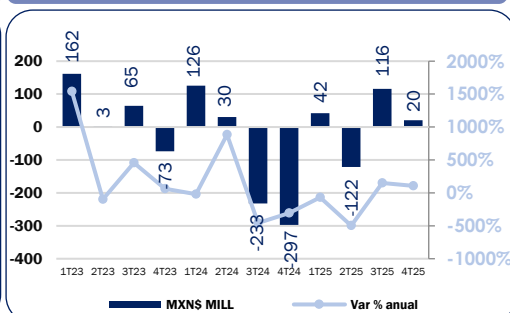
Ingresos Netos



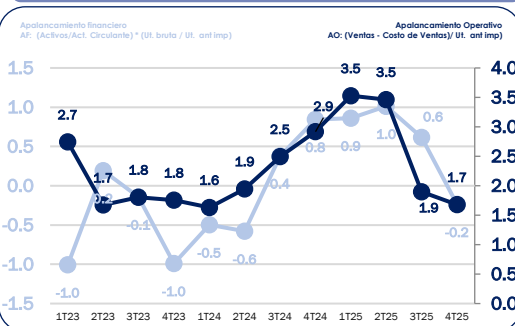
EBITDA



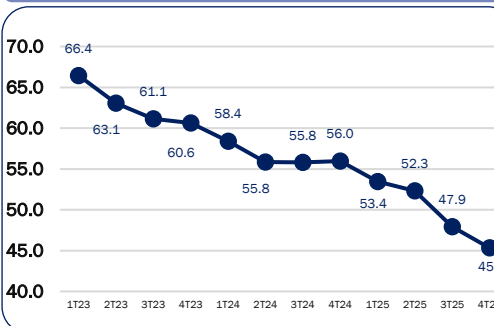
Utilidad Neta



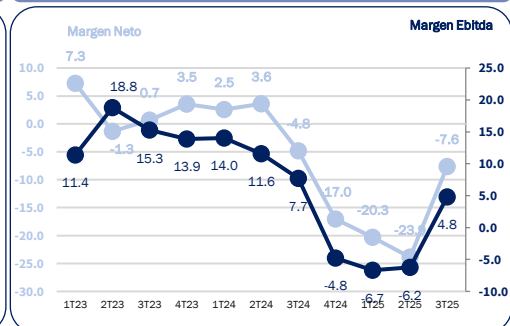
Apalancamiento (veces)



Pasivo Total / Activo Total



Márgenes



Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

Fórmula: $Z \text{ score} = 3.25 + 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$

Donde:

Constante exclusiva para países emergentes: 3.25

T1: Capital de Trabajo: $((\text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}) / \text{Activos Totales})$

T2: Utilidad Retenida: $(\text{Utilidades no distribuidas 12M} / \text{Activos Totales})$

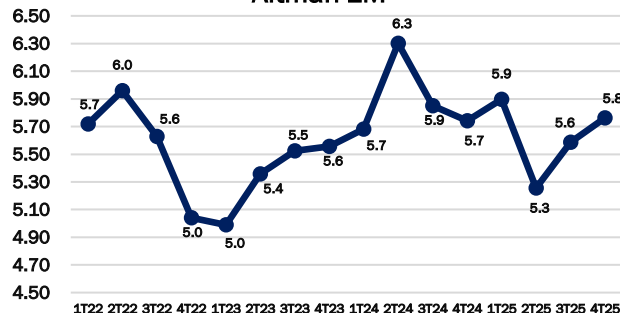
T3: EBITDA: $(\text{EBITDA} / \text{Activos Totales})$

T4: Capital / Deuda: $(\text{Pasivo Total} / (\text{Capital Contable} * \text{Valor en Libros por Acción}))$

Sólo para análisis se incluye el rubro de Ventas: $(\text{Ventas Netas 12M} / \text{Activos Totales})$, variable incluida en modelos de Altman anteriores.

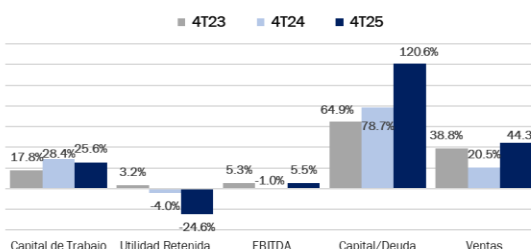
Lectura General: $Z > 2.6$ Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. $Z < 1.1$ Zona de Revisión.

Altman EM

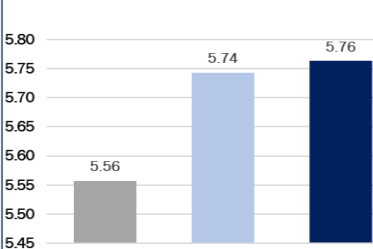


MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)

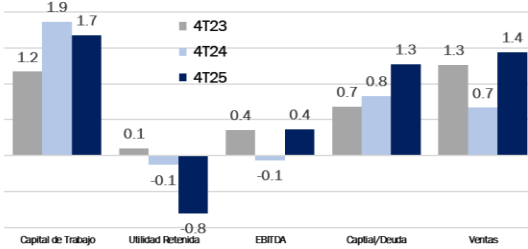
Desglose Altman EM



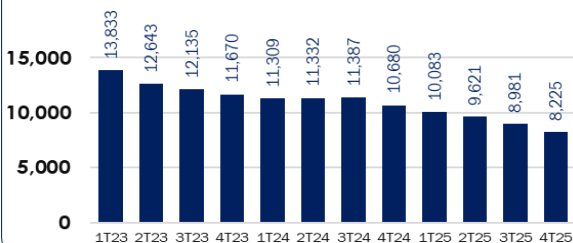
Altman EM



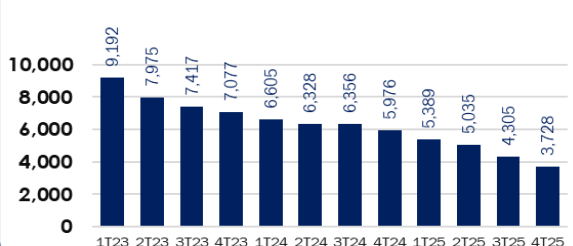
Ponderado Altman EM



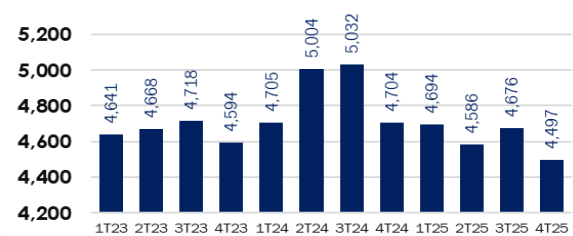
Activo Total (MXN\$ Millones)



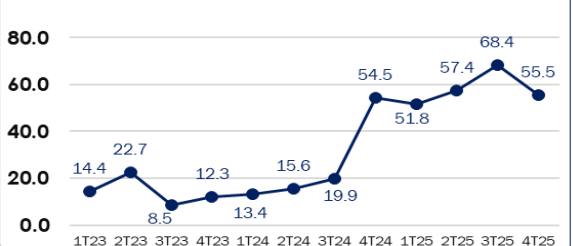
Pasivo Total (MXN\$ Millones)



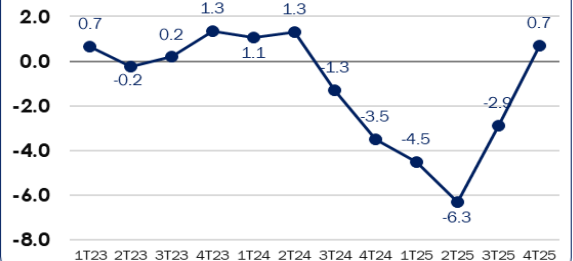
Capital Contable (MXN\$ Millones)



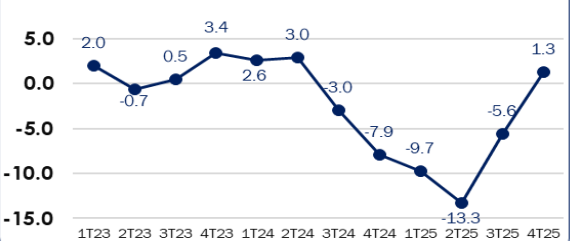
Deuda CP / Deuda Total (%)



ROA 12M (%)



ROE 12M (%)



Reporte Financiero 4T25

(Cifras en MXN\$ Millones)

Ingresos

MXN\$648 Millones

Durante el trimestre, los ingresos totalizaron \$648 millones, un 56.8% más alto que el registro del mismo periodo del año pasado. En el acumulado en el año, los ingresos sumaron MXN\$3,640 millones, o 66.2% más que el año pasado. El incremento tanto en unidades escrituradas como en ingresos se debe principalmente al inicio de escrituraciones del proyecto Be Grand del Valle, que en este periodo contribuyó con 322 unidades escrituradas.

Precio Promedio por Departamento

MXN\$7.6 Millones

El precio promedio por departamento es de MXN\$7.6 millones, mientras que el precio promedio en oficinas fue de MXN\$6.9 millones. Cabe mencionar que la Compañía reconoce los ingresos por enajenación hasta que la propiedad es transferida al comprador, es decir, al momento de la escrituración.

Costos de Venta

MXN\$2,557 Millones en 2024

El costo de ventas, que incluye el costo integral de financiamiento capitalizado, sumó \$2,557 millones en el año, representando el 70.3% de los ingresos totales, es decir, una disminución de 1.3 puntos porcentuales (p.p.) en relación a2024. Asimismo, se generó una utilidad bruta de \$1,083 millones, lo que se traduce en un margen bruto de 29.7%, el cual presenta un incremento en comparación a 2024 al cerrar en 28.4%, este incremento se generó por el que inicio en la etapa de escrituración del proyecto "Be Grand del Valle" lo cual permite reconocer los costos de ventas.

Utilidad Neta

MXN\$20.3 Millones

La Compañía obtuvo una utilidad neta en el 4T25 de MXN\$20.3 millones vs la pérdida de MXN\$297.2 millones del 4T24. En términos acumulados alcanzó una utilidad de MXN\$57 millones, mientras que en el 2024 se generó una pérdida MXN\$373.3 millones, esto como resultado del incremento en los ingresos, las pequeñas disminuciones en los gastos y la disminución en los resultados de financiamiento.

Deuda

-45.9% en 2025

Durante 2025 lograron una reducción de su deuda del 45.9%, mediante la liquidación del crédito puente de Be Grand del Valle, el crédito Mixto y otros pasivos, conforme a lo planeado. Este resultado fortalece su relación con los acreedores financieros al cumplir en tiempo y forma con sus obligaciones contractuales y le permite enfocar esfuerzos en el desarrollo de nuevos proyectos.

Razón de Endeudamiento

21.7%

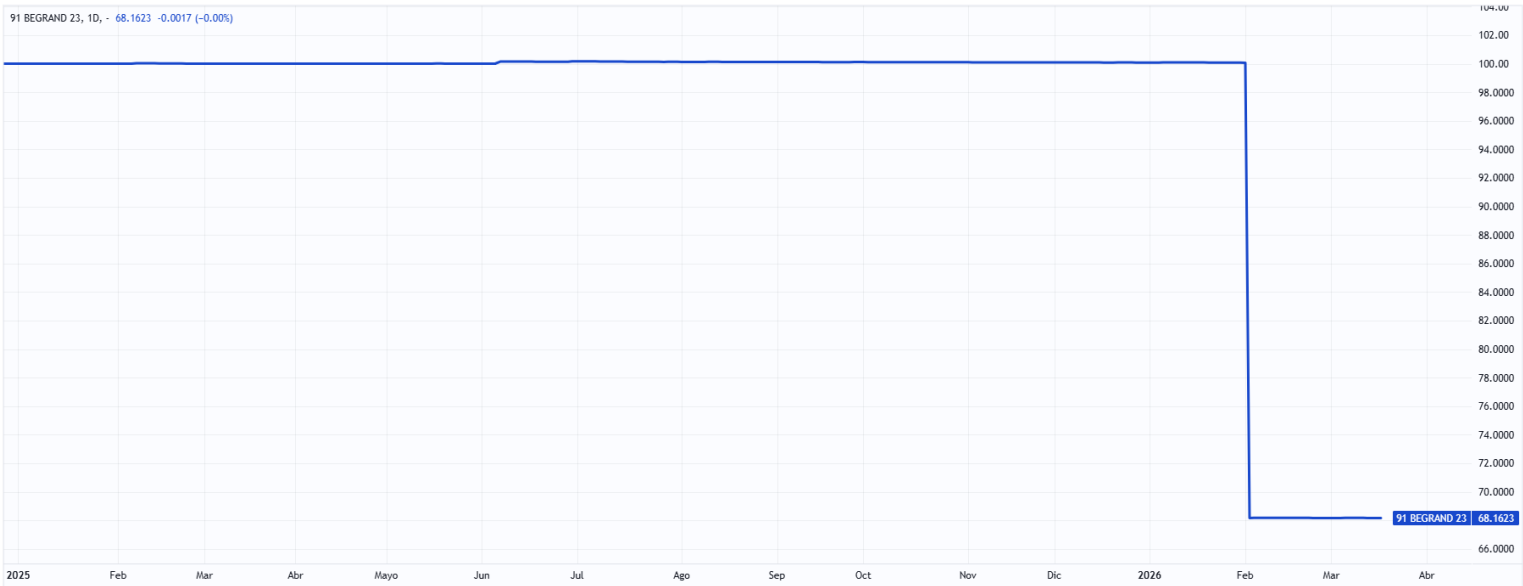
La Razón de Endeudamiento (LTV) al cierre del 4T25 es de 21.7%, mientras que para el 4T24 el índice se ubicó en 30.8%, manteniéndose en cumplimiento con el covenant establecido para esta emisión, es decir menor a 60%.

Cobertura de Intereses

1.51x

La Razón de Cobertura de Intereses significa el resultado de dividir (i) la suma de (a) la UAFIDA de los últimos 12 (doce) meses del Emisor, más (b) la posición de caja no restringida del Emisor al cierre del trimestre más (c) la Reserva de Intereses al cierre del trimestre, entre el (ii) Gasto Financiero Neto del Emisor. Respecto a la Cobertura de Intereses, en el 4T25 cerró en 1.51x, cumpliendo con el covenant establecido mayor a 1.50x.

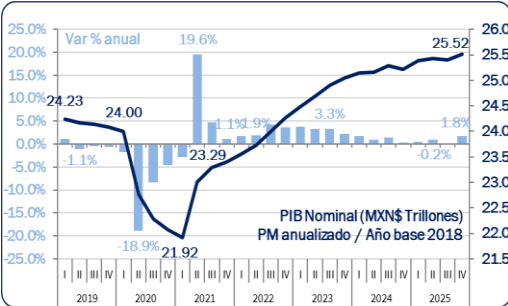
BEGRAND - Desempeño de sus Instrumentos de Deuda (Precio en MXN\$)



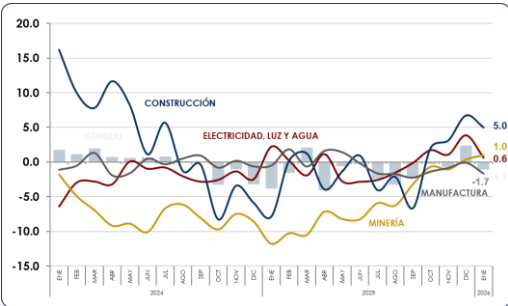
Fuente: hubinfo

Indicadores Económicos seleccionados

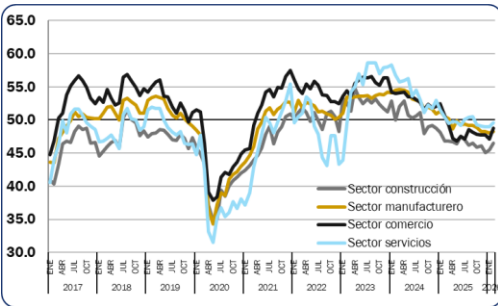
México – PIB Nominal (MXN\$ Trillones)



México – Producción Industrial Sectorial (anual)



México - Confianza Empresarial (pts)



El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujetas a su perfil de inversión o de riesgo,

teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.