

**Servicios Corporativos Javer,  
S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados al y  
por los años que terminaron el 31 de  
diciembre de 2017, 2016 y 2015, e  
Informe de los auditores independientes  
del 2 de marzo de 2018



Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10



## Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Compañía" ó "JAVER"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, 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 a los estados financieros, que incluyen un resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### **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 adelante en la sección de *Responsabilidades del auditor independiente en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía 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 el 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.

### **Conversión a dólares estadounidenses**

Como se menciona en la Nota 3.2.3, el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó en esa fecha incluyen importes denominados en dólares estadounidenses, los cuales se presentan exclusivamente para conveniencia del lector. Dichos importes se presentan únicamente con fines informativos y no representan que las cantidades se encuentran de conformidad con las IFRS o el equivalente en dólares estadounidenses en el que se incurrieron las transacciones o en el que las cifras en pesos mexicanos se pueden convertir o realizar.



### ***Cuestiones clave de 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 período 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 éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas 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.

### ***Valor en libros de los inventarios inmobiliarios***

Para la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios y la construcción en proceso, la administración de Javer realiza juicios y considera supuestos para que estos se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 2 "Inventarios". Esto requiere que la administración de Javer considere entre otros, que estime: los precios de venta, la demanda, el otorgamiento de subsidios, costos y márgenes de utilidad esperados sobre sus proyectos, para así determinar posibles ajustes al valor de los inventarios inmobiliarios.

Los costos estimados futuros de obra por completar están sujetos a variables, que entre otros aspectos incluyen la exactitud del diseño de la vivienda, las condiciones del mercado, las obligaciones contraídas con los municipios donde se llevan a cabo los proyectos, así como los costos de materiales y subcontratistas.

La naturaleza de las operaciones de la Compañía da lugar a exposición respecto a que ciertos costos hayan sido capitalizados incorrectamente dentro de los inventarios inmobiliarios y de la construcción en proceso, o que se hayan alojado incorrectamente en un proyecto específico, resultando en un margen de utilidad equivocado.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a la exposición antes descrita incluyeron lo siguiente:

1. Validación de la razonabilidad del margen de utilidad actual y presupuestada, utilizado tanto en la fase actual de vida del proyecto como en su totalidad.
2. Revisión de las adquisiciones de terrenos, y pruebas del diseño e implementación de los controles internos clave.
3. Revisión selectiva de costos incurridos en la construcción en proceso, verificando que las mismas hubieran sido alojadas en el inventario inmobiliario correspondiente; asimismo, corroboramos lo adecuado de su capitalización. Adicionalmente revisamos la proporción de los gastos y costos que fueron reconocidos dentro del costo de ventas del año, respecto de las viviendas vendidas.
4. Revisión selectiva de los presupuestos de los proyectos o desarrollos en proceso, retando los principales elementos de juicio utilizados por la administración de la Compañía con respecto a las ventas y costos futuros.
5. Revisión del margen de utilidad reconocido por las viviendas o casas vendidas respecto del margen de utilidad proyectado de la vida del proyecto y/o análisis del negocio.
6. Revisión de los juicios clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Compañía, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra la información de presupuestos de precios de venta, costos/información histórica de ventas. También, revisamos selectivamente la exactitud de los costos estimados por completar.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos fueron razonables. La política contable de la Compañía para la valuación de los inventarios inmobiliarios se incluye en la Nota 3.5, a los estados financieros consolidados adjuntos.

### ***Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto***

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento de ingresos, asociado con el registro de ingresos por ventas inmobiliarias en el período contable correcto. Los ingresos por este concepto se reconocen cuando la Compañía transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, estos ingresos se pueden valorar confiablemente y existe la probabilidad de que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados a la transacción, lo cual ocurre normalmente al momento de la escritura de la vivienda.



Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron lo siguiente:

1. Pruebas de diseño e implementación de los controles internos.
2. Pruebas de detalle enfocadas sobre una muestra de ventas inmobiliarias registradas en el ejercicio para corroborar lo siguiente: i) que contaran con la documentación soporte por dichas ventas, entre otros la escrituración ii) por las ventas cercanas al cierre del año obtuvimos una muestra, en la cual revisamos que contaran con la documentación soporte, entre otros la escrituración y realizamos inspecciones físicas a los desarrollos, comprobando que la vivienda estaba construida.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos fueron razonables. La política contable de la Compañía para el reconocimiento de ingresos se incluye en la Nota 3.17, a los estados financieros consolidados adjuntos.

#### ***Evaluación de la recuperabilidad del impuesto a la utilidad diferido activo***

Como se describe en las Notas 3.13.2 y 16 a los estados financieros consolidados, acorde con la Norma Internacional de Información Financiera 12 "Impuestos a la Ganancias", en la determinación de los impuestos a la utilidad diferidos activos, la Compañía estima la probabilidad de generar base gravable en los períodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. Existe un riesgo de que los supuestos utilizados por la administración para calcular los flujos de efectivo futuros y consecuentemente base fiscal gravable, no sean razonables con base en las condiciones actuales y previsibles en el futuro.

Debido a la importancia del saldo del impuesto a la utilidad diferido activo derivado de las pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2017 que asciende a \$1,190,947 millones, y a los juicios y estimaciones significativos para determinar las proyecciones futuras de los resultados fiscales de la Compañía, nos enfocamos en este rubro y realizamos, entre otros, los siguientes procedimientos:

1. Verificamos la razonabilidad de las proyecciones utilizadas para determinar los resultados fiscales futuros.
2. Retamos las proyecciones utilizadas, cotejándolas con el desempeño y tendencias históricas del negocio, corroborando las explicaciones de las variaciones con la administración.
3. Con el apoyo de expertos, evaluamos los procesos utilizados para determinar los resultados fiscales proyectados, así como los supuestos utilizados por la administración en las proyecciones fiscales.

Discutimos con la administración los cálculos de sensibilidad y evaluamos el grado en que los supuestos utilizados necesitarían modificarse para que un ajuste fuera considerado para su evaluación.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos fueron razonables y no identificamos excepciones.

#### ***Información adicional distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor***

La administración de la Compañía es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Compañía está obligada 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 estará 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 ningún nivel de aseguramiento 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 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.



### ***Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría de la Compañía sobre los estados financieros consolidados***

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de desviaciones materiales, debidas a fraude o error.

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

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

### ***Responsabilidad del auditor independiente en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si 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 llevada a cabo 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 el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida 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 elusión 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 la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada 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 Compañía 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 futuros pueden ser causa de que la Compañía 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.



# Deloitte.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía 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 la Compañía, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual 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



CPC Fernando Noguera Conde

Monterrey, N.L., México, 2 de marzo de 2018



# Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

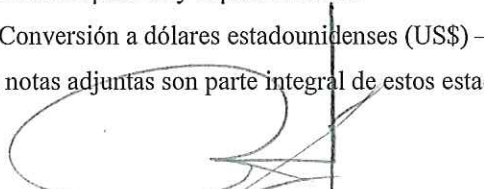
## Estados consolidados de posición financiera


Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015  
(En miles de pesos)

	Nota	Miles de dólares (* ) 2017	2017	2016	2015
<b>Activos</b>					
Activo circulante:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	US\$ 39,002	\$ 765,976	\$ 673,894	\$1,135,598
Cuentas por cobrar	7	43,801	860,237	1,436,866	1,532,846
Inventarios inmobiliarios	9	182,210	3,578,514	3,190,328	3,299,144
Pagos anticipados		25,634	503,430	409,095	285,984
Otros activos circulantes		5,354	105,146	65,129	184,064
Total de activo circulante		296,001	5,813,303	5,775,312	6,437,636
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	5,556	109,120	-	14,085
Reservas territoriales	9	44,430	872,591	992,186	1,217,766
Moldes, maquinaria y equipo	10	11,194	219,846	220,581	242,009
Instrumentos financieros derivados	11	14,495	284,666	231,609	408,654
Otros activos no circulantes		4,359	85,601	85,601	92,505
Total de activos		US\$376,035	\$7,385,127	\$7,305,289	\$8,412,655
<b>Pasivos y capital contable</b>					
Pasivo circulante:					
Porción circulante del pasivo a largo plazo	12	US\$ 1,388	\$ 27,267	\$ 27,051	\$ 25,541
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	13	79,887	1,568,945	1,594,665	1,519,257
Cuenta por pagar a parte relacionada	8	9	165	8	4,511
Anticipos de clientes		504	9,890	6,838	6,541
Impuestos a la utilidad por pagar		859	16,875	141,556	12,323
Intereses por pagar		3,916	76,912	81,189	126,533
Total de pasivo circulante		86,563	1,700,054	1,851,307	1,694,706
Deuda a largo plazo	12	151,288	2,971,214	3,075,658	4,769,938
Cuentas por pagar por compra de terrenos		1,212	23,803	31,297	281,923
Beneficios a los empleados	15	2,287	44,911	43,824	39,650
Impuestos a la utilidad diferidos	16	42,225	829,282	733,421	810,025
Total de pasivos		283,575	5,569,264	5,735,507	7,596,242
Capital contable:					
Capital social	17	57,562	1,130,486	151,596	100,000
Prima en emisión de acciones		-	-	1,680,018	-
Utilidades (pérdidas) acumuladas		32,976	647,629	(432,626)	511,817
Otras partidas de la utilidad integral	11, 15	1,922	37,748	170,794	204,596
Total de capital contable		92,460	1,815,863	1,569,782	816,413
Total de pasivos y capital contable		US\$376,035	\$7,385,127	\$7,305,289	\$8,412,655

(\* ) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 3.2.3.

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

  
Ing. René Martínez Martínez  
Director General

  
C.P. Felipe Loera Reyna  
Director de Finanzas





Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015  
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

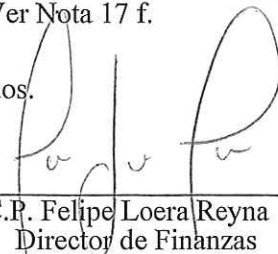
	Nota	Miles de dólares, excepto utilidad por acción (*) 2017	2017	2016	2015
Ingresos	19	US\$ 400,495	\$7,562,985	\$7,051,874	\$6,458,881
Costo de ventas		296,446	5,598,124	5,198,687	4,683,853
Utilidad bruta		104,049	1,964,861	1,853,187	1,775,028
Gastos de venta, generales y de administración	20	(56,972)	(1,075,860)	(995,626)	(893,861)
Otros (gastos) ingresos, neto		(47)	(880)	2,218	(841)
Gasto por intereses, neto		(19,937)	(376,483)	(769,048)	(650,095)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta		7,598	143,479	(556,462)	(681,013)
Ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	11	5,290	99,891	163,633	149,291
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		39,981	755,008	(302,098)	(301,491)
Impuestos a la utilidad	16	(16,596)	(313,406)	(162,020)	(4,795)
Utilidad (pérdida) neta del año		23,385	441,602	(464,118)	(306,286)
Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año:					
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados – (Pérdida) ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos	11	(7,055)	(133,224)	(35,336)	31,512
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados - Remediones actuariales, neto de impuestos	15	9	178	1,534	861
Total de la utilidad (pérdida) integral del año		<u>US\$ 16,339</u>	<u>\$ 308,556</u>	<u>\$ (497,920)</u>	<u>\$ (273,913)</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción		<u>US\$ 0.08</u>	<u>\$ 1.59</u>	<u>\$ (1.69)</u>	<u>\$ (1.67)</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica y diluida por acción por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fue de 278,075,577 y 278,576,306, respectivamente, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue de 275,350,662 y 183,738,861, respectivamente, para la determinación tanto de la utilidad básica como diluida, respectivamente. – Ver Nota 17 f.

(\*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 3.2.3.

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

  
Ing. René Martínez Martínez  
Director General

  
C.R. Felipe Loera Reyna  
Director de Finanzas



Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

## Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Otras partidas de la utilidad integral	Total de capital contable
Saldos al 1 de enero de 2015	\$734,806	\$ -	\$ 183,297	\$ 172,223	\$ 1,090,326
Aplicación de pérdidas de ejercicios anteriores	(634,806)	-	634,806	-	-
Pérdida integral	-	-	(306,286)	32,373	(273,913)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	100,000	-	511,817	204,596	816,413
Emisión de acciones ordinarias	51,596	-	-	-	51,596
Prima de emisión de acciones	-	1,680,018	-	-	1,680,018
Dividendos decretados	-	-	(475,000)	-	(475,000)
Recompra de acciones	-	-	(5,325)	-	(5,325)
Pérdida integral	-	-	(464,118)	(33,802)	(497,920)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	151,596	1,680,018	(432,626)	170,794	1,569,782
Capitalización de prima en emisión de acciones	975,190	(1,680,018)	704,828	-	-
Dividendos decretados	-	-	(71,500)	-	(71,500)
Recompra de acciones	(13,161)	-	5,325	-	(7,836)
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	16,861	-	-	-	16,861
Utilidad integral	-	-	441,602	(133,046)	308,556
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$1,130,486</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 647,629</u>	<u>\$ 37,748</u>	<u>\$ 1,815,863</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.



# Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015  
(En miles de pesos)

	2017	2016	2015
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 755,008	\$ (302,098)	\$ (301,491)
Más (menos):			
Gasto por intereses, neto	376,483	769,048	650,095
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(99,891)	(163,633)	(149,291)
Depreciación y amortización	45,013	56,662	50,360
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada	(140,576)	622,403	722,910
Pagos basados en acciones	16,861	-	-
Cambios en capital de trabajo:			
(Aumento) / disminución en:			
Cuentas por cobrar	467,509	110,065	(50,799)
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(227,527)	339,634	(428,503)
Otros activos circulantes	(52,563)	30,503	2,073
Pagos anticipados	(127,046)	(128,147)	(120,989)
Aumento / (disminución) en:			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	222,579	(497,371)	362,070
Cuentas por pagar a parte relacionada	157	(4,503)	(4,790)
Anticipos de clientes	3,052	297	1,291
Impuestos a la utilidad pagados	(340,197)	(18,717)	(15,091)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>898,862</u>	<u>814,143</u>	<u>717,845</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Moldes, maquinaria y equipo	(21,043)	(10,527)	(48,931)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(21,043)</u>	<u>(10,527)</u>	<u>(48,931)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos a largo plazo	(40,009)	(2,506,076)	(443,429)
Intereses pagados	(382,575)	(437,342)	(433,777)
Emisión de acciones (costo de emisión de acciones)	-	1,739,037	(4,880)
Recompra de acciones	(7,836)	(5,325)	-
Cobro de instrumentos financieros derivados	32,238	233,698	-
Pago de comisión por instrumentos financieros derivados	(56,550)	(72,113)	-
Pago de dividendos	(328,900)	(217,199)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(783,632)</u>	<u>(1,265,320)</u>	<u>(882,086)</u>
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	(2,105)	-	40,875
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	92,082	(461,704)	(172,297)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>673,894</u>	<u>1,135,598</u>	<u>1,307,895</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 765,976</u>	<u>\$ 673,894</u>	<u>\$ 1,135,598</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:			
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 31,588</u>	<u>\$ 29,943</u>	<u>\$ 31,902</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.



# Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

## Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015  
(En miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

### 1. Actividades

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía o JAVER), es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial. Su oficina matriz se localiza en Av. Juárez 1102, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es el desarrollador de vivienda líder en términos de número de unidades vendidas a nivel nacional.

Durante el mes de enero de 2016, derivado de la oferta pública inicial de acciones que se describe más adelante, la Compañía cambió el régimen de capital, dejando de ser una sociedad anónima promotora de inversión (S. A. P. I.) para convertirse en una sociedad anónima bursátil (S. A. B.) (Ver Nota 17).

#### 1.1 Subsidiarias de JAVER

Las subsidiarias de JAVER y sus principales actividades, las cuales son poseídas al 100% son:

Comercialización de bienes inmuebles:

Casas Javer, S. A. de C. V.

Casas Javer de México, S. A. de C. V.

Casas Javer de Querétaro, S. A. de C. V.

Hogares Javer, S. A. de C. V. (fusionada con Casas Javer, S. A. de C. V. en enero de 2016)

Inmuebles para Ti, S. A. de C. V.

Servicios de urbanización y construcción:

Urbanizaciones Javer del Noreste, S. A. de C. V.

Servicios de construcción:

Construcción de Viviendas Javer, S. A. de C. V.

Servicios de administración:

Servicios Administrativos Javer, S. A. de C. V.

Servicios financieros:

Casas Consentidas Javer, S. A. de C. V., S. O. F. O. M., E. N. R.

### 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

#### a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, la Compañía aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

#### *Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones*

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo los cambios en efectivo y equivalentes de efectivo.

Los pasivos de la Compañía derivados de actividades de financiamiento consisten en préstamos (Nota 12) y arrendamientos (Nota 14). La variación entre los saldos de apertura y cierre de los rubros mencionados fueron principalmente la fluctuación por el tipo de cambio respecto del dólar, amortización de gastos en emisión de deuda, así como los pagos y nuevos contratos de arrendamientos que se muestran en los estados de flujos de efectivo, la aplicación de estas modificaciones, no ha causado impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.



### ***Modificaciones a IAS 12 Reconocimiento del activo por impuestos diferidos derivado de pérdidas no realizadas***

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran cómo una entidad deberá evaluar si tendrá suficientes utilidades gravables futuras contra las cuales puede aplicar una diferencia temporal deducible.

La aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía ya que ésta evalúa la suficiencia de futuras utilidades gravables de manera consistente con estas modificaciones.

### ***Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016***

La Compañía ha aplicado las modificaciones a IFRS 12 incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS del ciclo 2014-2016 por primera vez en el año en curso. El resto de las modificaciones no son obligatorias aún y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La IFRS 12 establece que una entidad no necesita proporcionar información financiera resumida de su participación en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos que sean clasificadas (o incluidos en un grupo de disposición que sea clasificado) como mantenidas para su venta. Las modificaciones aclaran que esta es la única excepción a los requerimientos de revelación de la IFRS 12 para tales intereses.

La aplicación de estas modificaciones no ha causado efecto alguno sobre los estados financieros consolidados de la Compañía, ya que ninguna de las participaciones que posee en dichas inversiones está clasificada, o incluida en un grupo de disposición que se clasifica, como mantenidas para su venta.

#### ***b. IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha***

IFRS 9	Instrumentos Financieros <sup>(1)</sup>
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes <sup>(1)</sup>
IFRS 16	Arrendamientos <sup>(3)</sup>
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de pagos basados en acciones <sup>(1)</sup>
Modificaciones a las IFRSs	Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2014-2016 <sup>(1)</sup>
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones pagadas por anticipado <sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

<sup>2</sup> En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

<sup>3</sup> En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir de cierta fecha para ser determinada.

### ***IFRS 9 Instrumentos Financieros***

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.



Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la utilidad (pérdida) neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tienen tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

A la fecha del cierre, la Administración de la Compañía llevó a cabo un ejercicio para dimensionar los impactos de la implementación prospectiva de la IFRS 9 que entró en vigor a partir del 1 de enero del 2018.

Los instrumentos financieros, los procesos internos para su gestión y tratamiento contable han sido evaluados en relación a los tres capítulos de la norma:

1. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros
2. Deterioro de instrumentos financieros
3. Contabilidad de coberturas



En virtud del análisis, los activos financieros de la Compañía dentro del alcance comprenden las inversiones en valores, cuentas por cobrar, e instrumentos financieros derivados designados de cobertura. Los hallazgos del análisis se detallan a continuación:

Clasificación y medición de inversiones en valores y cuentas por cobrar	<p>No se anticipan cambios en la clasificación y medición.</p> <p>Los activos financieros de la Compañía se administran bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es recuperar flujos de efectivo contractuales sobre un saldo insoluto o principal en fechas previamente acordadas. Por lo tanto, su clasificación y medición subsecuente continúa siendo a Costo amortizado.</p>
Deterioro de cuentas por cobrar	<p>Se anticipa un cambio en el proceso interno para la gestión de incobrables; lo anterior, a consecuencia del nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que impone una provisión ante el reconocimiento inicial de la cuenta por cobrar.</p> <p>No obstante, la Compañía anticipa que esto no represente un efecto negativo para la operación de sus actividades de negocio ni la manera en la que pacta operaciones con proveedores y clientes. Adicionalmente, los resultados del ejercicio de cálculo de provisión bajo el nuevo modelo no presentaron un aumento en la provisión de reservas.</p>
Contabilidad de coberturas	<p>Existen cambios de carácter cualitativo en la documentación de las relaciones de cobertura.</p> <p>La Compañía ha confirmado que sus relaciones de cobertura actuales calificarán como coberturas en la adopción de IFRS 9, por lo tanto, no se anticipa la eliminación de alguna relación de cobertura por la implementación.</p>

Considerando lo anterior, no se prevé que los impactos de la norma repercutan de manera negativa en las actividades de negocio, procesos internos, obligaciones contractuales o su situación financiera actual.

### ***IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes***

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios.

Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente.

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

Paso 3: Determinar el precio de la transacción.

Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato.

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.



Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación, es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo, se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación con la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" vs "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

La Compañía reconoce el ingreso proveniente de las siguientes fuentes principales:

- Venta de casas habitación
- Venta de lotes comerciales

La Compañía ha evaluado los impactos derivados de la adopción de esta norma al 31 de diciembre de 2017, y con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, ha concluido que la adopción de esta norma, no tendrá un impacto material en sus estados financieros consolidados.

### ***IFRS 16 Arrendamientos***

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 *Arrendamientos* fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 *Arrendamientos* actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; Mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Compañía optó por la adopción de la IFRS 16 a partir del 1 de enero de 2018, considerando que es permitido su adopción anticipada. Para la adopción de la IFRS 16, la Compañía ha seleccionado el método retrospectivo modificado que consiste en no reformular información comparativa y reconocer el efecto de la adopción inicial como un ajuste en las utilidades retenidas a la fecha de la aplicación inicial. La Compañía estimó el efecto de la adopción inicial a través de la determinación del pasivo considerando el valor presente de los pagos fijos por arrendamiento a la fecha de adopción considerando una tasa de descuento consistente en una tasa incremental de préstamos aplicable para contratos de arrendamiento con características, plazo remanente y clase del activo





subyacente similares. Con respecto al reconocimiento del derecho de uso del activo subyacente, la Compañía aplicó el expediente práctico que consiste en reconocer el valor del derecho de uso a la fecha de aplicación inicial como el importe equivalente al pasivo estimado, ajustado por los pagos anticipados o importes acumulados por pagar de renta relacionados con los arrendamientos reconocidos en el estado de situación financiera antes de la adopción inicial de la IFRS 16. Los efectos iniciales de adopción de la IFRS 16 al 1 de enero de 2018 fueron el reconocimiento de un pasivo y derechos de uso por \$114,143, la porción circulante de dicho pasivo asciende a \$8,138.

Como consecuencia de haber adoptado el enfoque retrospectivo con efecto acumulado, para los arrendamientos clasificados como financieros bajo el IAS 17, la IFRS 16 establece que el saldo que se tendrá que quedar reconocido al 1 de enero del 2018, es el saldo ya reconocido bajo la norma actual al 31 de diciembre 2017.

### ***Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de transacciones por pagos basados en acciones***

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados con acciones.
2. Cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego es remitido a la autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una «liquidación neta», dicho acuerdo debería clasificarse como liquidado en forma de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidado por capital si no incluía la característica de liquidación neta.
3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidación en efectivo a la liquidación de capital debe tenerse en cuenta de la siguiente manera:
  - (i) el pasivo original es dado de baja;
  - (ii) el pago basado en acciones con liquidación de acciones se reconozca a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de patrimonio concedido en la medida en que los servicios hayan sido prestados hasta la fecha de modificación; y
  - (iii) cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de modificación y el importe reconocido en el patrimonio neto debe ser reconocido en resultados inmediatamente.

Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Se aplican disposiciones específicas de transición. La Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

### ***Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016***

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a la IFRS 1 y a la IAS 28 que aún no son obligatorios para la Compañía. El paquete también incluye modificaciones a la IFRS 12 para las cuales su aplicación es obligatoria para la Compañía en el año en curso.

Las modificaciones a la IAS 28 aclaran que la opción para una organización de capital de riesgo y otras entidades similares para medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a FVTPL está disponible por separado por cada asociada o negocio conjunto y la elección se debe hacer en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para una entidad que no es una entidad de inversión (EI) para mantener la medición del valor razonable para sus asociadas y negocios conjuntos que son EI cuando reconocen el método de la participación, las enmiendas hacen una aclaración similar de que esta opción está disponible para cada EI, asociada o negocio conjunto de la EI. Las enmiendas se aplican retrospectivamente con la aplicación anticipada permitida.



Tanto las enmiendas a la IFRS 1 como a la IAS 28 entran en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. La administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tendrá algún impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía ya que la Compañía no es una adoptante inicial de las IFRS ni una organización de capital riesgo. Además, la Compañía no tiene ninguna asociada o empresa conjunta que sea una entidad de inversión.

#### ***IFRIC 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada***

La IFRIC 22 se refiere a cómo determinar la "fecha de la transacción" para determinar el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de un activo, un gasto o un ingreso cuando la contraprestación por ese concepto haya sido pagada o recibida por anticipado en moneda extranjera que resultó en el reconocimiento de un activo no monetario o de un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

La Interpretación específica que la fecha de transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

La Interpretación entra en vigor para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar la Interpretación de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición a la aplicación prospectiva.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de las modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía. Esto se debe a que la Compañía ya contabiliza transacciones que implican el pago o la recepción de una contraprestación anticipada en una moneda extranjera de una manera que sea consistente con las modificaciones.

#### ***IFRIC 23, Interpretación sobre posiciones fiscales inciertas***

Esta interpretación busca aclarar la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición que establece la IAS 12, Impuestos a la utilidad, cuando existen posiciones fiscales inciertas. Posiciones fiscales inciertas son aquellas posiciones fiscales en donde existe incertidumbre acerca de si la autoridad fiscal competente aceptará la posición fiscal bajo las leyes fiscales vigentes. En dichos casos, la Compañía reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos corrientes o diferidos aplicando los requisitos de la IAS 12 en base a ganancias (pérdidas) fiscales, bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y las tasas de impuestos determinados aplicando esta Interpretación.

La Compañía aplicará la IFRIC 23 para períodos de información anuales que comienzan el o después del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada y el hecho se debe revelar. En su aplicación inicial, se aplica retrospectivamente bajo los requerimientos de la IAS 8 modificando periodos comparativos o retrospectivamente con el efecto acumulado de su aplicación inicial como un ajuste en el saldo inicial de utilidades retenidas, sin modificar periodos comparativos.

La administración de la Compañía se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán por la adopción de esta norma en los estados financieros consolidados de la Compañía.

### **3. Principales políticas contables**

#### ***3.1 Cumplimiento con la normatividad contable***

Los estados financieros consolidados (de aquí en adelante, los estados financieros) han sido preparados 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).



### *3.2 Bases de preparación*

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros, que se miden a valor razonable o costo amortizado, como se explica más adelante. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de la venta de un activo o la transferencia de un pasivo. El valor razonable se define como el precio que podría recibirse por vender un activo o pagar o transferir un pasivo en una transacción efectuada entre participantes del mercado en la fecha de la operación.

#### *3.2.1 Presentación de estados de resultados y otros resultados integrales*

La Compañía presenta sus costos y gastos en los estados de resultados y otros resultados integrales atendiendo a su función, como es la práctica en la industria.

#### *3.2.2 Presentación de estados de flujos de efectivo*

Se presentan utilizando el método indirecto, a elección de la Compañía.

#### *3.2.3 Conversión a dólares estadounidenses (US\$)*

Los estados financieros están expresados en miles de pesos. Sin embargo, solamente para beneficio del lector, el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre de \$19.6395 y el estado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó en esa fecha fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio de \$18.8841, tipos de cambios usados por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York. Esta conversión aritmética no debe interpretarse como que los importes expresados en pesos mexicanos pueden ser convertidos a dólares estadounidenses a dicho tipo de cambio o a cualquier otro tipo de cambio.

#### *3.2.4 Utilidad (pérdida) por acción*

La utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 la Compañía mantuvo acciones que potencialmente puedan ser diluidas, sin embargo, la diferencia de dichas acciones con las ordinarias no fueron materiales. Por los años 2016 y 2015, la Compañía no mantuvo acciones que potencialmente puedan ser diluidas.

### *3.3 Bases de consolidación*

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de JAVER y sus Subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando JAVER: a) tiene poder sobre una entidad, b) está expuesto, o tiene los derechos, a los retornos variables derivados de su participación en dicha entidad y, c) tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la compañía en que invierte.

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado de resultados y otros resultados integrales, desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de venta, según sea el caso. La utilidad integral total de las subsidiarias se atribuye a los dueños de la Compañía y a intereses no controladores (en la medida que sea posible identificarla), aun cuando esto resulte en que los intereses no controladores tengan un saldo deficitario.

Todas las transacciones y saldos entre las compañías son eliminados en la consolidación de los estados financieros.

La Nota 1 a los estados financieros muestra las subsidiarias en las que JAVER posee una participación controladora.

#### *3.3.1 Intereses en operaciones conjuntas (fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos)*

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes tienen control conjunto del acuerdo por lo que tienen el derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un negocio, el cual únicamente existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.



Cuando una entidad de la Compañía lleva a cabo sus actividades en un marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su participación de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- Sus ingresos por la venta de las casas derivada de la operación conjunta.
- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

La Compañía contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las IFRS, solo en la medida de su participación.

### *3.4 Activos financieros*

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías específicas: “a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados”, “inversiones conservadas al vencimiento”, “disponibles para su venta” y “préstamos y cuentas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de manera normal se reconocen y se dan de baja con base en la fecha de la negociación, y requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por los reglamentos o acuerdos del mercado.

#### *3.4.1 Activos financieros valuados a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados*

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si son adquiridos para venderlos a corto plazo. Los instrumentos financieros derivados son clasificados como mantenidos para negociar a menos que sean designados como de cobertura. Los activos financieros mantenidos para negociar son reconocidos a su valor razonable en el estado de posición financiera y los cambios en dicho valor se reconocen en los rubros de ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados y ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos, en el estado de resultados y otros resultados integrales.

#### *3.4.2. Inversiones conservadas al vencimiento*

Las inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento sobre los que la Compañía tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se valoran a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier deterioro de valor.

#### *3.4.3 Activos financieros disponibles para su venta*

Los activos financieros disponibles para su venta son aquellos activos financieros no derivados, que se designan como tales o que no se clasifican en ninguna de las categorías mencionadas anteriormente y no se clasifican como inversiones conservadas a su vencimiento. Los activos financieros disponibles para su venta representan inversiones que tienen un precio de mercado cotizado en un mercado activo y que, por lo tanto, se pueden valorar a su valor razonable de manera confiable. Después de la valuación inicial, los activos disponibles para su venta se valúan a su valor razonable y las utilidades o pérdidas se reconocen como un componente separado en el capital contable. Cuando los activos financieros disponibles para su venta son vendidos y todos sus riesgos y beneficios se han transferido, los ajustes acumulados del valor razonable reconocidos directamente en el capital contable, se reclasifican al estado de resultados y otros resultados integrales.

#### *3.4.4 Préstamos y cuentas por cobrar*

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo cuentas por cobrar de clientes y otras cuentas por cobrar) se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo, en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.



### 3.4.5 Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación de los ingresos por intereses a lo largo del período. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobros en efectivo (incluyendo comisiones pagadas o recibidas, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, (cuando sea adecuado) en un período más corto, del importe neto en el valor en libros en su reconocimiento inicial.

### 3.4.6 Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados, se sujetan a pruebas de deterioro al final de cada período. Se considera que los activos financieros están deteriorados cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte, o
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal, o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera, o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se han sometido a pruebas para efectos de deterioro y que según su evaluación no han sufrido deterioro en forma individual, son sujetos adicionalmente a evaluación por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía en realizar su cobranza, un incremento en la cartera sobre el período promedio de crédito de 45 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar a clientes es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se acredita contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la estimación se reconocen en los resultados. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, la Compañía no identificó deterioro alguno en sus activos financieros.

### 3.4.7. Baja de activos financieros

La Compañía deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados, se reconocen en los resultados del año.



### 3.5 Inventarios inmobiliarios

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo de adquisición o valor neto de realización con base en el costo promedio ponderado. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos los costos estimados para su construcción y los gastos directos para su venta.

La Compañía clasifica sus reservas territoriales como un activo a largo plazo y las transfiere a un activo circulante como terreno en proceso de desarrollo dentro del rubro de inventarios, cuando la administración comienza el desarrollo y que con base en sus planes operativos la venta de casas por construirse se espera que se realice en un período de un año.

### 3.6 Moldes, maquinaria y equipo

Los moldes, maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición. La depreciación de la maquinaria y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, como sigue:

	Años
Adaptaciones en locales arrendados	20
Maquinaria y equipo	10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3
Camiones y equipo de transporte	4

La depreciación se reconoce en resultados para cancelar el costo de los activos menos sus valores residuales durante sus vidas útiles. Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y método de depreciación se revisan al final de cada período, dando efecto a cualquier cambio en la estimación sobre una base prospectiva.

La depreciación de los moldes para construcción de casas (unidades) se calcula de acuerdo con las unidades producidas en el ejercicio en relación con la producción total estimada de los moldes, durante su vida de servicio. La depreciación de 2017, 2016 y 2015 representó una tasa promedio de depreciación del 3.4%, 4.5% y 7.1%, respectivamente, del valor total de dichos moldes.

La ganancia o pérdida que surge de la disposición o retiro de una partida de moldes, maquinaria y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por su venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del ejercicio.

### 3.7 Deterioro de activos de larga duración

Al final de cada período, la Compañía revisa los valores en libros de los activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicio de que éstos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo en forma individual, se estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se pueda identificar una base razonable y consistente de asignación del valor de recuperación, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidad generadora de efectivo, para los que se identifica una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de su venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 no se identificó deterioro alguno, como se indica en la Nota 9.1.



Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

### *3.8 Instrumentos financieros derivados*

La Compañía contrata una variedad de instrumentos financieros para administrar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, y swaps de tasa de interés y divisas (cross currency swaps y full cross currency swaps). En la Nota 11 se detallan los instrumentos financieros derivados usados por la Compañía.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable con base en métodos de valuación ampliamente aceptados en el ámbito financiero. La Compañía contrata forwards de moneda extranjera y swaps tasa y divisa. El valor razonable de estos instrumentos se determina con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros de los derivados de acuerdo a los tipos de cambio y/o tasas de referencia de la operación y descontar esos flujos con la curva de mercado apropiada para estimar el valor presente. Adicionalmente, la Compañía utiliza fuentes de información reconocidas para obtener los factores de riesgo. Todos los derivados de la Compañía se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecido por la norma internacional de información financiera 7, “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”. Las mediciones de valor razonable de Nivel 2, son aquellas derivadas de información diferente a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 (derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos) que se pueden observar para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (p. ej., como precios) o indirecta (p. ej., derivado de precios).

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se reconocen a su valor razonable al final del período. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

Un derivado implícito se presenta como activo o pasivo a largo plazo si la fecha de vencimiento restante del instrumento híbrido del cual es relativo, es de 12 meses o más y no se espera su realización o cancelación durante esos 12 meses. Otros derivados implícitos se presentan como activos o pasivos a corto plazo.

#### *3.8.1 Contabilidad de coberturas*

La Compañía designa ciertos instrumentos financieros, que incluyen derivados y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable o como coberturas de flujos de efectivo. Las coberturas de riesgo cambiario sobre compromisos firmes se contabilizan como coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Compañía documenta formalmente la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de administración de riesgo y su estrategia para realizar operaciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, la Compañía realiza pruebas para determinar si el instrumento de cobertura es altamente efectivo al compensar cambios en los valores razonables o flujos de efectivo del derivado y la partida cubierta.

#### *3.8.2 Coberturas de flujo de efectivo*

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de flujo de efectivo, se reconoce en el capital contable en el rubro de “Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año” y se acumula en la partida de valuación de instrumentos financieros derivados. La ganancia o pérdida relacionada con la porción no efectiva se reconoce inmediatamente en los resultados del año y se incluye en la ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados dentro de los estados de resultados y otros resultados integrales.



Los montos previamente reconocidos en “Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año” y acumulados en el capital contable se reclasifican a la ganancia o pérdida en los períodos en que la partida cubierta se reconoce en resultados, en el mismo rubro del estado de resultados y otros resultados integrales, que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando el pronóstico de cobertura resulta en el reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en “Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año” y acumuladas en capital contable se traspasan del capital contable y se incluyen en la medición inicial del costo del activo o pasivo no financiero.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en “Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año” y acumulada en capital contable, permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción se ha efectuado y es reconocida en resultados. Cuando ya no se espera que ocurra un pronóstico de cobertura, la ganancia o pérdida acumulada en el capital contable se reconoce inmediatamente en resultados.

### *3.8.3 Coberturas de valor razonable*

Los cambios en el valor razonable de derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se reconocen en los resultados inmediatamente, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto son reconocidos en el rubro del estado de resultados y otros resultados integrales relacionado con la partida cubierta.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. El ajuste del valor razonable al valor contable de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza en resultados a partir de esa fecha.

### *3.9 Costos atribuibles a préstamos*

La Compañía construye la mayoría de las casas de manera similar con base en un diseño estándar. Para construir casas de interés social, la Compañía compra y utiliza moldes para crear la estructura y el techo, después de que se hayan puesto los cimientos de concreto.

Aunque la Administración ha concluido que sus activos son calificables para capitalizar los costos de los intereses, al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 ha aplicado la exención según IAS 23, “Costos atribuibles a préstamos” para no capitalizar estos costos. Sin embargo, está evaluando reconocer la capitalización a partir de 2018 para homologar sus criterios contables con los de la industria.

### *3.10 Cuentas por pagar por compra de terrenos*

La Compañía ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, con varios vencimientos hasta el 2021. La porción circulante de estas cuentas por pagar se presenta bajo el rubro “Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar” en los estados de posición financiera, y las cuentas por pagar a largo plazo se presentan, valuadas a su valor razonable, como un rubro separado en dichos estados.

### *3.11 Beneficios a los empleados*

Conforme a la Ley Federal del Trabajo, la Compañía otorga beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios, a los cuales los empleados no contribuyen, consisten en un pago único de 12 días de salario por cada año de servicio prestado (utilizando el salario más reciente del empleado, sin exceder dos veces el salario mínimo oficial), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados que fueron despedidos contra su voluntad antes de que se les haya adjudicado el beneficio de primas de antigüedad. Adicionalmente, durante 2012 se estableció un plan de beneficios acumulados al retiro definido para ciertos empleados que califiquen para tal fin, cuando los empleados alcancen la fecha de retiro a los 65 años de edad. Los costos asociados con estos beneficios se determinan con base en cálculos actuariales utilizando el método de crédito unitario proyectado.





Estos planes de beneficios definidos se calculan por separado para cada plan, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones de la Compañía. La Compañía reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en la cuenta de utilidad integral dentro del capital contable en el período en que ocurren y nunca se reciclan a resultados.

### *3.12 Plan de bono pagado en acciones*

El programa de bono para ejecutivos se basa en el cumplimiento de ciertas métricas establecidas anualmente por la administración, el monto del bono se determina con base en el nivel de responsabilidad de cada participante, y se concede al empleado elegible anualmente y después de retener los impuestos aplicables, pagadero en acciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.

En la Asamblea General de Accionistas celebra el 29 de abril de 2016, se aprobó la implementación de un plan de acciones para ciertos ejecutivos de la Compañía, mismo que fue ratificado en la Asamblea General de Accionistas del 27 de abril de 2017, siendo los resultados obtenidos en el ejercicio 2016 los primeros para evaluar el cumplimiento, dicha evaluación fue realizada durante el mes de mayo de 2017.

La Compañía contabiliza su plan de bonos por el pago con base en acciones como una operación de pago con base en acciones liquidadas con capital, ya que finalmente liquidará sus obligaciones con sus empleados emitiendo sus propias acciones.

### *3.13 Impuestos a la utilidad*

Los impuestos a la utilidad comprenden el impuesto causado por pagar del año y el impuesto diferido relativo.

#### *3.13.1 Impuesto causado*

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

#### *3.13.2 Impuesto a la utilidad diferido*

El impuesto a la utilidad diferido 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, a 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 Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Compañía es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará 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 reversarán 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. El reconocimiento de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que la Compañía espera, al final del período, para recuperar o liquidar el valor contable de sus activos y pasivos.



### *3.13.3 Impuestos causados y diferidos del período*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en los resultados, excepto cuando se refieren a partidas que son reconocidas en el rubro de “Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año” o directamente en capital contable, en cuyo caso el impuesto causado y diferido también se reconoce en “Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año” o directamente en capital contable, respectivamente.

### *2.14 Pasivos financieros*

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados o como otros pasivos financieros.

#### *3.14.1 Pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados*

Es un pasivo que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados.

Estos pasivos se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero.

#### *3.14.2 Pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado*

Los pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, y se reconocen los gastos por interés sobre una base de rendimiento efectivo.

#### *3.14.3 Baja de pasivos financieros*

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o expiran.

### *3.15 Arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamiento financiero cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario. Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos conservados bajo arrendamiento financiero (en el caso que la Compañía actúe como arrendatario) se reconocen inicialmente como activos de la Compañía a su valor razonable o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en los estados de posición financiera como una obligación por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento financiero se distribuyen entre los gastos por intereses y la reducción de la obligación por arrendamiento obteniendo una tasa de interés constante para el saldo restante del pasivo. Los gastos por intereses se reconocen directamente en resultados. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en que se incurren.

Los pagos por arrendamiento operativo se reconocen como un gasto conforme al método de línea recta sobre el plazo del arrendamiento. Las rentas contingentes que surgen de arrendamientos operativos se reconocen como gasto en el período en que se incurren.

En el caso de que se reciban incentivos por contratos de arrendamiento operativo, dichos incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio total de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por renta con base en línea recta, excepto cuando otra base sistemática es más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado se obtienen.

### *3.16 Provisiones*

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



El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación para liquidar la obligación presente al final del período, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se evalúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor contable representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del tiempo del dinero es significativo).

Cuando se espera que se recupere alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo, si existe certeza que se recibirá el desembolso y si el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuada confiablemente.

### *3.17 Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos por venta de casas habitación y lotes comerciales se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El monto de los ingresos puede determinarse confiablemente;
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.

### *3.18 Beneficios directos a los empleados*

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devenga. Estos beneficios incluyen principalmente la participación de los trabajadores en las utilidades por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

### *3.19 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 los rubros de gastos de venta, generales y de administración en los estados de resultados y otros resultados integrales adjuntos.

### *3.20 Operaciones en moneda extranjera*

Los estados financieros de la Compañía se presentan en la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía (su moneda funcional). Para efectos de los estados financieros, los resultados y posición financiera de cada una de las subsidiarias de la Compañía se expresan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte para los estados financieros.

Las diferencias cambiarias se reconocen en los resultados del período en que se incurren, excepto por las diferencias cambiarias en operaciones realizadas para cubrir ciertos riesgos cambiarios. (Ver Nota 11) para las políticas contables de coberturas), que son clasificadas como coberturas de flujo.

## **4. Juicios y estimaciones contables críticas**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía que se describen en la Nota 3, la administración requirió realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores contables de los activos y pasivos que no se obtienen de otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes y se revisan en forma continua. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se modifica la estimación, si la modificación afecta únicamente ese período, el período actual ó períodos futuros, ó si la revisión afecta los períodos tanto actuales como futuros.

### *4.1 Juicios críticos*

- Evaluación de control conjunto sobre las operaciones conjuntas de fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Nota 18 b.)



#### 4.2 Estimaciones contables críticas

Las siguientes son las estimaciones contables críticas y otras principales fuentes de incertidumbre de las estimaciones al final del año, que podrían resultar en ajustes a los importes en libros de los activos y pasivos en los ejercicios futuros, si los eventos y supuestos sobre su evolución futura puedan variar debido a cambios en los mercados o circunstancias que se presentan fuera del control de la Compañía. Tales cambios se reflejarán en los supuestos cuando ellos ocurran:

- Vida útil de moldes, adaptaciones en locales arrendados, maquinaria y equipo (Nota 3.6)
- Proyecciones de impuestos sobre la renta y recuperación de impuestos diferidos (Nota 16)
- Impuestos, contingencias laborales y legales y provisiones (Nota 18)
- Valuación de instrumentos financieros (Nota 11)
- Valuación de inventarios (Nota 9)
- Deterioro de activos de larga duración (Nota 3.7)

#### 5. Administración de capital

La Compañía gestiona su financiamiento principalmente para asegurar que se cubran los requerimientos financieros para continuar como negocio en marcha, así como para satisfacer los objetivos de su crecimiento con el fin de maximizar los beneficios de los accionistas y para mantener una estructura de capital óptima. La Compañía gestiona la estructura de capital y realiza ajustes considerando los cambios en las condiciones económicas, sus actividades comerciales, de inversión y planes de crecimiento y las características de riesgo de los activos subyacentes.

La Administración de la Compañía evalúa mensualmente la deuda financiera neta, los gastos por intereses y su relación con el UAFIRDA ajustada (que representa la utilidad neta, excluyendo: (i) la depreciación y amortización; (ii) gasto por intereses, neto; (iii) la ganancia (pérdida) cambiaria, neta; (iv) la ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados; (v) los impuestos a la utilidad; (vi) los otros (gastos) ingresos, netos; y (vii) la participación de los trabajadores en la utilidad). La Compañía administra su endeudamiento a través de mantener una razón neta de efectivo no mayor a 3.00 veces el UAFIRDA, en caso de excederlo el Consejo de Administración debe autorizar cualquier solicitud de deuda adicional. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 no se requirió ninguna autorización debido a que no fue solicitado crédito adicional. Los índices al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, fueron 2.39, 2.39 y 3.47, respectivamente.

#### 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo incluye efectivo disponible en bancos e inversiones temporales. Las inversiones temporales, de gran liquidez, se mantienen en posiciones de efectivo de un día. El efectivo al final del período, como se muestra en los estados consolidados de flujos de efectivo, puede conciliarse con las partidas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:

	2017	2016	2015
Efectivo y bancos	\$ 101,790	\$ 38,833	\$ 645,825
Inversiones temporales	664,186	635,061	489,773
	<u>\$ 765,976</u>	<u>\$673,894</u>	<u>\$1,135,598</u>

#### 7. Cuentas por cobrar

	2017	2016	2015
INFONAVIT	\$413,452	\$ 812,402	\$ 952,757
Otros créditos	92,258	90,121	98,723
Lotes comerciales	290,062	424,480	377,943
Otros	159,472	177,840	168,580
	<u>955,244</u>	<u>1,504,843</u>	<u>1,598,003</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(95,007)	(67,977)	(65,157)
	<u>\$860,237</u>	<u>\$1,436,866</u>	<u>\$1,532,846</u>



### 7.1 Cuentas por cobrar a clientes

El período de crédito promedio para la venta de casas es de aproximadamente 45 días.

La mayoría del financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), los otros créditos se refieren a cuentas por cobrar por ventas de casas, a través de Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), que proveen financiamiento a individuos que requieren créditos para comprar una casa, y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), entidad similar al INFONAVIT que atiende las necesidades de crédito del sector de los trabajadores del gobierno. La Compañía depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas. La exposición de la Compañía por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada.

A continuación, se presenta un análisis de la antigüedad de saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015:

	No vencido	A 30 días	31 a 60 días	Más de 60 días
2017	\$ 690,916	\$59,712	\$ 3,534	\$201,082
2016	\$1,181,600	\$64,580	\$20,978	\$237,685
2015	\$1,357,871	\$42,523	\$ 8,191	\$189,418

### 7.2 Movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2017	2016	2015
Saldo al inicio del año	\$67,977	\$65,157	\$64,513
Incremento del año	27,567	18,000	18,000
Aplicaciones	(537)	(15,180)	(17,356)
Saldo al final del año	\$95,007	\$67,977	\$65,157

### 7.3 Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por cobrar a largo plazo presentadas en el estado consolidado de posición financiera corresponden a la venta de Lotes Comerciales.

Durante 2011 la Compañía realizó una venta a largo plazo con el Instituto de la Vivienda de Nuevo León, O. P. D. por \$84,510. La parte circulante al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascendió a \$14,085 y se presenta en el renglón de "Cuentas por cobrar" y la porción a largo plazo se muestra en el renglón de "Cuenta por cobrar a largo plazo" en el estado consolidado de posición financiera.

## 8. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Los detalles de las transacciones y saldos entre la Compañía y otras partes relacionadas se presentan a continuación:

### 8.1 Transacciones

Durante 2017, 2016 y 2015 la Compañía realizó las siguientes transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C. V. y con partes relacionadas terceros, éstas últimas son entidades controladas por Corporativo SMS, S. A. de C. V., una compañía propiedad de un accionista de JAVER:

	2017	2016	2015
Gasto por servicios de urbanización	\$(1,093)	\$(2,860)	\$(4,362)
Servicios administrativos cobrados	-	-	4,094
Gastos por servicios administrativos	(535)	(127)	-
Ingreso por interés	-	47	-

### 8.2 Saldos por pagar con parte relacionada al 31 de diciembre:

	2017	2016	2015
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	\$ 165	\$ 8	\$4,511

<sup>(1)</sup> 99.9% propiedad de un accionista de JAVER y se dedica a la infraestructura para desarrollos habitacionales.



### 8.3 Compensación a personal administrativo clave

La remuneración a directores y miembros del consejo de administración durante el año fue como sigue:

	2017	2016	2015
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$73,674</u>	<u>\$54,532</u>	<u>\$45,403</u>

### 9. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

	Terreno en proceso de desarrollo	Casas en proceso de construcción	Urbanización y equipamiento	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$1,147,222	\$ 607,266	\$ 919,041	\$ 2,673,529
Adiciones / compras	175,675	2,768,231	1,448,508	4,392,414
Transferencia de reservas territoriales	623,952	(8,526)	19,082	634,508
Ventas	<u>(573,442)</u>	<u>(2,512,034)</u>	<u>(1,315,831)</u>	<u>(4,401,307)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1,373,407	854,937	1,070,800	3,299,144
Adiciones / compras	109,481	2,825,321	1,398,774	4,333,576
Transferencia de reservas territoriales	427,685	-	-	427,685
Ventas	<u>(789,855)</u>	<u>(2,682,840)</u>	<u>(1,397,382)</u>	<u>(4,870,077)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,120,718	997,418	1,072,192	3,190,328
Adiciones / compras	236,562	3,368,770	1,651,176	5,256,508
Transferencia de reservas territoriales	330,036	-	-	330,036
Ventas	<u>(635,836)</u>	<u>(3,395,548)</u>	<u>(1,166,974)</u>	<u>(5,198,358)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>1,051,480</u>	<u>\$ 970,640</u>	<u>\$ 1,556,394</u>	<u>\$ 3,578,514</u>

#### 9.1 Reservas territoriales

Se refiere a las reservas de terrenos en breña que la Compañía pretende desarrollar en el futuro y se presentan como activos no circulantes.

La Compañía no identificó ningún deterioro relacionado con dichos activos al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015.

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, el monto de inventarios y reservas territoriales que garantizan las líneas de crédito revolventes menores a un año mencionadas en la Nota 13, asciende a \$134,672, \$135,272 y \$165,403, respectivamente.

*El movimiento de las reservas territoriales es como sigue:*

Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$1,306,932
Adiciones / compras	545,342
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	<u>(634,508)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,217,766
Adiciones / compras	202,105
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	<u>(427,685)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	992,186
Adiciones / compras	210,441
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	<u>(330,036)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 872,591</u>



## 10. Moldes, maquinaria y equipo

	Adaptaciones en locales arrendados	Maquinaria y equipo	Moldes	Inversiones en proceso	Otros <sup>(1)</sup>	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 23,049	\$ 15,300	\$132,152	\$ -	\$ 48,013	\$218,514
Altas	11,902	9,583	29,071	-	37,556	88,112
Bajas	-	(2,782)	-	-	(4,495)	(7,277)
Gasto por amortización y depreciación	(5,384)	(1,886)	(32,415)	-	(17,655)	(57,340)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	29,567	20,215	128,808	-	63,419	242,009
Altas	1,633	2,221	1,433	6,529	37,205	49,021
Bajas	-	(1,147)	-	-	(7,403)	(8,550)
Gasto por amortización y depreciación	(14,937)	(4,879)	(21,267)	-	(20,816)	(61,899)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	16,263	16,410	108,974	6,529	72,405	220,581
Altas	2,580	5,828	17,370	-	38,213	63,991
Bajas	(4,845)	(248)	-	-	(2,624)	(7,717)
Transferencia de inversiones en proceso	557	-	-	(6,529)	5,972	-
Gasto por amortización y depreciación	(4,962)	(7,849)	(16,197)	-	(28,001)	(57,009)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 9,593	\$ 14,141	\$110,147	\$ -	\$ 85,965	\$219,846

<sup>(1)</sup> Se integra como sigue:

Saldos al 31 de diciembre:	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Total
2015	\$24,019	\$17,646	\$21,754	\$63,419
2016	20,745	27,370	24,290	72,405
2017	17,800	42,482	25,683	85,965

Los moldes, equipo de cómputo, camiones y equipo de transporte fueron adquiridos bajo contratos de arrendamiento financiero.

## 11. Instrumentos financieros

### 11.1 Valor razonable de instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Compañía, las cuentas por cobrar y por pagar a terceros y partes relacionadas y la porción circulante de la deuda financiera se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o porque los efectos del valor del dinero en el tiempo no son importantes. La deuda financiera a largo plazo se reconoce a su costo amortizado y genera intereses a tasa fija.

Para efectos de revelar el valor razonable de la deuda financiera a largo plazo se utilizan precios de cotización del mercado.



A continuación, se presentan los importes en libros de los instrumentos financieros y sus valores razonables:

	31 de diciembre 2017		31 de diciembre 2016		31 de diciembre 2015	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 765,976	\$ 765,976	\$ 673,894	\$ 673,894	\$ 1,135,598	\$1,135,598
Cuentas por cobrar	860,237	860,237	1,436,866	1,436,866	1,532,846	1,532,846
Cuentas por cobrar a largo plazo	109,120	109,120	-	-	14,085	14,085
Instrumentos financieros derivados	284,666	284,666	231,609	231,609	408,654	408,654
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(1,568,945)	(1,568,945)	(1,594,665)	(1,594,665)	(1,519,257)	(1,519,257)
Cuentas por pagar por compra de terrenos	(23,803)	(23,803)	(31,297)	(31,297)	(281,923)	(281,923)
Deuda a corto plazo	(27,267)	(27,267)	(27,051)	(27,051)	(25,541)	(25,541)
Deuda a largo plazo	(3,061,781)	(2,971,214)	(3,214,680)	(3,075,658)	(5,073,088)	(4,769,938)
	<u>\$(2,661,797)</u>	<u>\$(2,571,230)</u>	<u>\$(2,525,324)</u>	<u>\$(2,386,302)</u>	<u>\$(3,808,626)</u>	<u>\$(3,505,476)</u>

### 11.2 Riesgos de mercado

Riesgo cambiario – La exposición de la Compañía a la volatilidad del tipo de cambio del peso contra el dólar norteamericano se muestra como sigue (cifras en esta Nota expresadas en miles de dólares norteamericanos – US\$):

a. La posición financiera al 31 de diciembre es:

	2017	2016	2015
Activos financieros	US\$ 4,044	US\$ 3,852	US\$ 42,398
Pasivos financieros	<u>(152,823)</u>	<u>(151,355)</u>	<u>(280,754)</u>
Posición financiera neta pasiva	<u>US\$(148,779)</u>	<u>US\$(147,503)</u>	<u>US\$(238,356)</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ (2,936,213)</u>	<u>\$ (3,048,002)</u>	<u>\$ (4,133,045)</u>

b. Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2017	2016	2015
Compra de moldes	<u>US\$811</u>	<u>US\$ -</u>	<u>US\$688</u>

c. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros y la fecha de emisión de los mismos son como sigue:

	2017	31 de diciembre 2016	2015	2 de marzo 2018
Dólar norteamericano	\$19.7354	\$20.6640	\$17.3398	\$18.8610

d. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

El 12 de enero de 2016 se cancelaron anticipadamente una porción de los instrumentos financieros derivados que cubrían el pago de intereses por US\$161 millones del monto principal de la deuda correspondientes a las Notas Senior (ver Nota 12), por los cuales se obtuvo un flujo de \$233,698.

Debido a la cancelación anticipada que se menciona en el párrafo anterior y como se indica en la Nota 12, derivado de la contratación de deuda adicional y al refinanciamiento de la deuda existente, la Compañía reestructuró su portafolio de instrumentos de cobertura para adecuarlo a las nuevas condiciones contractuales.





La Compañía está expuesta a riesgo de tipo de cambio relacionado con sus Notas Senior, que vencen en 2021, contratadas en dólares norteamericanos, y que representan la mayoría de su deuda por pagar. Los intereses se liquidan sobre una base semestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el pago de intereses a una tasa promedio ponderada fija del 13.35% en pesos mexicanos, las coberturas de derivados vencen el 31.41% el 6 de abril de 2018 y el 68.59% el 6 de abril 2019. Adicionalmente, se tienen cubiertos del principal de la deuda 109,166 miles de USD, que corresponde al 68.87%, mediante varios “full cross currency swap”.

La intención de la Administración es renovar su portafolio de coberturas de derivados continuamente mientras siga estando expuesta a riesgos de tipo de cambio en el pago del principal e intereses. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía tiene cubierto pagos de intereses hasta 2018 y parte de 2019.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha contratado los siguientes instrumentos financieros derivados combinados para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura descrita en el párrafo anterior (montos notacionales en millones, y no se requiere intercambio de montos notacionales), que fueron devengados como coberturas de flujos de efectivo:

Vencimiento	Nocional (por cobrar)	Nocional (por pagar)	Tasa fija (por cobrar)	Tasa fija (por pagar)	Fecha de pago (por cobrar)	Fecha de pago (por pagar)	Valor razonable
6 de abril de 2018	US\$50.000	\$623.000	9.875%	11.27%	Semestral	Mensual	\$ 25,068
6 de abril de 2019 <sup>(1)</sup>	US\$30.000	\$554.100	9.875%	14.96%	Semestral	Mensual	57,907
6 de abril de 2019 <sup>(1)</sup>	US\$ 9.166	\$170.763	9.875%	14.41%	Semestral	Mensual	17,293
6 de abril de 2019	US\$40.000	\$758.000	9.875%	14.407%	Semestral	Mensual	61,440
9 de abril de 2019 <sup>(2)</sup>	US\$30.000	\$559.950	9.875%	12.305%	Semestral	Mensual	68,264
							<u>\$ 229,972</u>

(1) Durante 2017 se canceló anticipadamente un instrumento con vigencia a abril 2018 y se negociaron nuevos instrumentos cubriendo adicionalmente el principal de la deuda.

(2) Durante 2017 se canceló anticipadamente un instrumento con vigencia a octubre de 2019 y se negoció un nuevo instrumento cubriendo adicionalmente el principal de la deuda.

Adicionalmente a lo mencionado en el párrafo anterior, la Compañía ha contratado el siguiente instrumento financiero derivado combinado (monto notacional en millones, y no se requiere intercambio de montos notacionales), con vigencia a partir del 6 de abril de 2018, con las siguientes condiciones y que fueron devengados como coberturas de flujos de efectivo:

Vencimiento	Nocional (por cobrar)	Nocional (por pagar)	Tasa fija (por cobrar)	Tasa fija (por pagar)	Fecha de pago (por cobrar)	Fecha de pago (por pagar)	Valor razonable
6 de abril de 2019	US\$50.000	\$878.500	9.875%	10.53%	Semestral	Mensual	<u>\$ 7,608</u>

La administración monitorea la exposición a la THIE usada por la Compañía para mitigar los riesgos de tasas de interés crecientes y evalúa el costo / beneficio de contratar transacciones derivadas para fijar la tasa de interés a pagar. Los incrementos en la tasa de interés podrían impactar su relación de cobertura de intereses, que es una de las restricciones impuestas en los contratos de deuda.

Debido a que el precio de ejercicio de la opción de redimir anticipadamente las Notas Senior no es similar en cada fecha de ejercicio al costo amortizado en esos años, se registró un derivado implícito en 2011 por \$38,511, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 representa activos por \$47,086, \$6,150 y \$4,299, respectivamente, los cuales fueron reconocidos en los resultados de cada año.

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 la Compañía reconoció los siguientes impactos relacionados con sus coberturas de tipo de cambio:

- a) Instrumentos financieros derivados combinados: los montos reconocidos dentro de “Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año” representaron una utilidad por \$284,157 en 2017 (utilidad de \$225,459 y \$314,221 en 2016 y 2015, respectivamente). Los importes reconocidos en la utilidad integral serán reciclados a la utilidad del año con base en los vencimientos de los instrumentos financieros derivados que se muestran en la tabla de la Nota 11.3. El importe reciclado a los resultados del año 2017, 2016 y 2015 representó un ingreso por \$58,699, \$42,737 y \$19,111, respectivamente. Adicionalmente se reconoció en los resultados del año 2015 un ingreso por inefectividad por sobre cobertura por \$10,689.



- b) Opciones de tipo de cambio: los montos reconocidos en la “ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados” por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y 2016 representaron una pérdida por \$60,201 y \$72,113, respectivamente.

#### 11.2.1 Análisis de sensibilidad sobre los riesgos de mercado

Las siguientes revelaciones proporcionan un análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, tanto de tipo de cambio como de tasas de interés, considerando su estrategia de cobertura existente:

- a) Si al 31 de diciembre de 2017, el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$19.6395) hubiera sido 10.00% superior, la utilidad de la Compañía antes de impuestos hubiera disminuido \$82,577, como resultado de las pérdidas por tipo de cambio asociadas con todas las Notas Senior mantenidas por la Compañía. El efecto en resultados relacionado con los intereses si el tipo de cambio hubiera sido mayor, se compensa con el mismo importe de su respectiva cobertura en los resultados del año.
- b) Si el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$19.6395) hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$245,294, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

#### 11.3 Riesgo de liquidez

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2017. Los montos indicados representan los pagos de efectivo contractuales (no descontados), por lo que difieren de los montos reconocidos en los estados financieros consolidados. Los instrumentos financieros derivados se presentan en una base neta (efectivo por pagar neto de efectivo por cobrar) como si la capacidad e intención de liquidarlos fuera sobre una base neta:

Tipo de pasivo	2018	2019	2020	2021	Total
Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$ 27,267	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,267
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,428,306	-	-	-	1,428,306
Cuentas por pagar por compra de terrenos	140,639	7,485	8,002	8,316	164,442
Deuda a largo plazo e intereses <sup>(1)</sup>	-	176,027	321,720	3,287,291	3,785,038
Derivados <sup>(2)</sup>	366,959	189,053	-	-	556,012
<b>Total</b>	<b>\$1,963,171</b>	<b>\$372,565</b>	<b>\$329,722</b>	<b>\$3,295,607</b>	<b>\$5,961,065</b>

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre de 2017.

(2) El pago de intereses asociados con las Notas Senior está cubierto con instrumentos financieros derivados como se describe anteriormente (Nota 11.2), y por lo tanto, los pagos contractuales de interés a ser hechos por las Notas Senior, se presentan netos de las utilidades a ser recibidas por las coberturas de derivados.

La Compañía espera efectuar los pagos de sus pasivos financieros de largo plazo, principalmente con efectivo generado proveniente de sus operaciones.

#### 11.4 Riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar y los activos por instrumentos financieros derivados. Los saldos de efectivo son mantenidos en instituciones financieras con alta calidad crediticia. La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y sujetas de crédito. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de \$237,580, \$225,459 y \$404,355, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos.



## 12. Deuda a largo plazo

	2017	2016	2015
<i>Sin garantía – a costo amortizado</i>			
Notas Senior US\$210 millones refinanciadas – 2021 <sup>(i)</sup>	\$1,376,467	\$1,414,935	\$3,380,353
Notas Senior US\$30 millones – 2021 <sup>(i)</sup>	587,095	613,540	513,973
Notas Senior US\$50 millones – 2021 <sup>(i)</sup>	971,438	1,014,129	844,561
Contratos de arrendamiento financiero <sup>(ii)</sup>	63,481	60,105	56,592
	<u>2,998,481</u>	<u>3,102,709</u>	<u>4,795,479</u>
Porción circulante	<u>(27,267)</u>	<u>(27,051)</u>	<u>(25,541)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$2,971,214</u>	<u>\$3,075,658</u>	<u>\$4,769,938</u>

(i) El 1 de abril de 2011, la Compañía refinanció su deuda a largo plazo existente al 31 de diciembre de 2010 por un valor de US\$210 millones (Notas Senior) con tasa fija de interés del 13.0% y con vencimiento en agosto de 2013, ofreciendo a los titulares de dichas Notas Senior intercambiar toda su deuda existente por nuevas Notas Senior a tasa fija de interés del 9.875% anual y con vencimiento en abril del 2021, que fueron expedidas en términos idénticos a los títulos intercambiados, incluyendo las garantías de los mismos; la oferta resultó en un intercambio del 96.99% del total de la deuda existente. El refinanciamiento de las Notas Senior y los instrumentos financieros derivados relativos a su cobertura, se consideran como una modificación a la deuda existente y a los términos y condiciones originales de los contratos, y no una extinción de los mismos. Este refinanciamiento generó una prima en emisión adicional y gastos relacionados cuyos saldos netos ascienden a \$144,195 y \$28,515, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2017, que se amortizan con base en el método de la tasa de interés efectiva en el plazo de la deuda relativa.

El 6 de abril de 2011 y el 20 de marzo de 2013, la Compañía emitió deuda adicional (Notas Senior) en el mercado internacional por US\$30 millones y US\$50 millones, respectivamente, ambos con vencimiento en abril de 2021 a una tasa de interés fija del 9.875% anual; los intereses son pagaderos en forma semestral a partir de octubre de 2011 y octubre de 2013, respectivamente, y las subsidiarias de JAVER actúan como garantes; la deuda proveniente de las Notas Senior fue utilizada para propósitos generales del negocio. Las anteriores emisiones generaron primas y gastos adicionales cuyo saldo neto asciende a \$5,394 y \$15,332, respectivamente, que se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2017, y que se amortizan en base al método de la tasa de interés efectiva en el plazo de la deuda relativa.

Los contratos base de la emisión de las Notas con vencimiento en 2021, contienen ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, las cuales han sido sustancialmente cumplidas al 31 de diciembre de 2017. Dichas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y requisitos restringen la facultad de la Compañía y de sus subsidiarias para, entre otras cosas y bajo ciertas condiciones, incurrir en deuda adicional (obligación que requiere que la Compañía cumpla con una razón de gastos de interés a EBITDA en relación con la contratación de cierta deuda), pagar dividendos o redimir, recomprar o retirar acciones de su capital social o de la deuda subordinada, realizar ciertas inversiones, constituir gravámenes, ventas de activos, ciertas operaciones con partes relacionadas, fusiones y consolidaciones.

Los contratos de deuda antes mencionados contienen opciones para redimir las deudas antes o después de abril de 2014 o entre abril de 2016 y abril de 2021, bajo ciertos mecanismos y restricciones de hacer y no hacer. Dichas opciones resultaron en el reconocimiento de un derivado implícito cuyo saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 representa activos por \$47,086, \$6,150 y \$4,299, respectivamente (ver Nota 11.2).

Durante 2015, la Compañía recompró y canceló US\$25,082 millones correspondientes a sus Notas Senior que tenían vencimiento en 2021 incluyendo su prima y gastos por emisión de manera proporcional, lo cual representó un cargo a resultados por \$36,254.

El 19 de enero de 2016, se hizo efectivo el “early tender” lanzado el 18 de diciembre de 2015 en el cual se recompraron y cancelaron US\$ 136 millones correspondientes a sus Notas Senior que tenían vencimiento en 2021 incluyendo su prima y gastos por emisión de manera proporcional, lo cual representó un cargo a resultados por \$215,599.



- (ii) La Compañía tiene contratados arrendamientos financieros relacionados con moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo con diversos plazos de vencimiento (ver Nota 14 para las revelaciones relacionadas con dichos arrendamientos financieros).

### 13. Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

	2017	2016	2015
Cuentas por pagar a proveedores <sup>(i)</sup>	\$ 478,260	\$ 278,080	\$ 393,464
Cuentas por pagar por compra de terrenos	140,639	367,669	383,642
Líneas de crédito revolventes <sup>(ii)</sup>	689,450	509,292	579,647
Otros pasivos	260,596	439,624	162,504
	<u>\$1,568,945</u>	<u>\$1,594,665</u>	<u>\$1,519,257</u>

- (i) La Compañía mantiene un fondo de garantías relacionado con defectos potenciales en la construcción de las casas, que se les retiene a los constructores y se reembolsa hasta que se libere la vivienda de defectos en su construcción, que es aproximadamente un año. El pasivo relacionado con dicho fondo ascendió a \$205,050, \$137,876 y \$176,988 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.
- (ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo es de \$895,000, \$995,000 y \$875,000 al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Ordinariamente, la Compañía paga a las instituciones financieras calificadas dentro de los 90 días de la fecha de la factura y el proveedor es responsable de pagar a la institución financiera una comisión por financiamiento.

### 14. Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento financiero incluyen al 31 de diciembre de 2017: a) camiones, que devengan una tasa de interés anual fija de 11.22%, con diferentes vencimientos hasta 2021, b) equipo de transporte que devenga una tasa de interés anual fija de 11.31%, con diferentes vencimientos hasta 2021, y c) equipo de cómputo que devenga una tasa de interés anual fija de 8.52%, con diferentes vencimientos hasta 2021.

#### 14.1 Contratos de arrendamiento

La Compañía tiene opciones para comprar los activos en arrendamiento por un monto nominal al término de los contratos. Las obligaciones de la Compañía conforme a los arrendamientos financieros están garantizadas con los títulos de propiedad de los activos arrendados.

#### 14.2 Pasivos por arrendamiento financiero

	Pagos mínimos			Valor presente de los pagos mínimos		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Corto plazo	\$31,746	\$30,691	\$28,803	\$27,267	\$27,051	\$25,541
Largo plazo	39,760	35,650	33,306	36,214	33,054	31,051
	<u>71,506</u>	<u>66,341</u>	<u>62,109</u>	<u>63,481</u>	<u>60,105</u>	<u>56,592</u>
Menos cargos financieros futuros	(8,025)	(6,236)	(5,517)	-	-	-
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$63,481</u>	<u>\$60,105</u>	<u>\$56,592</u>	<u>\$63,481</u>	<u>\$60,105</u>	<u>\$56,592</u>

Incluidos en los estados financieros consolidados como:

- Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$27,267	\$27,051	\$25,541
- Deuda a largo plazo	36,214	33,054	31,051
	<u>\$63,481</u>	<u>\$60,105</u>	<u>\$56,592</u>

El valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero es aproximadamente el mismo que el de su valor contable.



## 15. Beneficios a los empleados

El costo neto del período de las obligaciones derivadas de primas de antigüedad fue de \$7,706, \$6,817 y \$6,116 en 2017, 2016 y 2015, respectivamente. El monto total de los sueldos, salarios y bonos pagados en 2017, 2016 y 2015 fue de \$303,375, \$252,951 y \$236,482, respectivamente. Otras revelaciones requeridas por las IFRS se consideran poco importantes.

## 16. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR por 2017, 2016 y 2015.

El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación. Asimismo, la Compañía tiene la opción de deducir las compras de terrenos para desarrollos inmobiliarios en el año de adquisición o en el momento de la venta. Para efectos del ISR, a partir de 2005 se deduce el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de inventarios y en dicho año se permitió optar por acumular el saldo del inventario al 31 de diciembre de 2004 en un período de 4 a 12 años, determinados con base en las reglas fiscales considerando su rotación. El saldo del inventario antes mencionado se disminuyó con las pérdidas fiscales por amortizar, y su saldo neto al 31 de diciembre de 2015 ascendió a \$9,885. También se disminuye en su totalidad la PTU que se paga.

Conforme a la Ley de ISR la tasa fue 30% para 2017, 2016 y 2015 y continuará la misma tasa para años futuros.

Los impuestos a la utilidad, causados por la Compañía y sus subsidiarias se integran como sigue para los años terminados al 31 de diciembre de:

	2017	2016	2015
ISR causado	\$231,010	\$239,282	\$ 41,099
ISR diferido	<u>82,396</u>	<u>(77,262)</u>	<u>(36,304)</u>
	<u>\$313,406</u>	<u>\$162,020</u>	<u>\$ 4,795</u>

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva, expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, por los años terminados el 31 de diciembre es:

	2017	2016	2015
Tasa legal	30.0%	30.0%	30.0%
Efecto de gastos no deducibles	2.9	(4.2)	(7.2)
Efectos de la inflación fiscales	5.1	(5.4)	(1.5)
Deducción de compra de terrenos	3.1	(7.7)	(9.1)
Instrumentos financieros derivados	(0.2)	(9.7)	0.3
Otros	<u>0.6</u>	<u>(56.6)</u>	<u>(14.1)</u>
Tasa efectiva	<u>41.5%</u>	<u>(53.6)%</u>	<u>(1.6)%</u>

Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	2017	2016	2015
Activos por ISR diferido:			
Provisiones	\$ 102,539	\$ 73,195	\$ 78,107
Pérdidas fiscales por amortizar	<u>357,284</u>	<u>343,550</u>	<u>399,328</u>
	<u>459,823</u>	<u>416,745</u>	<u>477,435</u>
Pasivos por ISR diferido:			
Anticipos a proveedores	(25,767)	(23,263)	(2,261)
Inventarios inmobiliarios	(1,170,940)	(1,081,096)	(1,123,039)
Otros	<u>(92,398)</u>	<u>(45,807)</u>	<u>(162,160)</u>
	<u>(1,289,105)</u>	<u>(1,150,166)</u>	<u>(1,287,460)</u>
Pasivo por ISR diferido, neto	<u>\$ 829,282</u>	<u>\$ 733,421</u>	<u>\$ 810,025</u>



Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras, como sigue:

Año de generación	Pérdidas fiscales por amortizar	Año de vencimiento
2010	\$ 49,459	2020
2011	225,537	2021
2013	82	2023
2014	83,759	2024
2015	514,663	2025
2016	166,884	2026
2017	150,563	2027
	<u>\$1,190,947</u>	

Las pérdidas fiscales antes indicadas fueron ajustadas por la inflación de acuerdo con la Ley del ISR y la Compañía estima que utilizará las pérdidas en años subsecuentes.

#### 17. Capital contable

- Durante los periodos que terminaron el 31 de diciembre 2017 y 2016, se realizó la recompra de 499,884 acciones por un monto de \$7,836 y 305,088 acciones por un monto de \$5,325, respectivamente.
- Entre las resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 12 de julio de 2017, se acordó pagar un dividendo en efectivo por un monto total de \$71,500 proveniente de la Cuenta Fiscal Neta generada al 31 de diciembre de 2013 a razón de \$0.256695248432013 por acción, pagadero a cada una de las 278,540,411 acciones ordinarias representativas del capital social suscrito, pagado y en circulación a la fecha de pago de dicho dividendo. Este dividendo se pagará en 3 exhibiciones, dependiendo la disponibilidad de flujos presentes en la Compañía.
- Mediante resoluciones adoptadas en la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas del 12 de julio de 2017, la Compañía aprobó la amortización de las pérdidas acumuladas mediante la capitalización de \$704,828 pertenecientes a la prima en emisión de acciones.
- Asimismo, en la asamblea mencionada en el inciso anterior fue aprobado un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de \$975,190, el cual fue suscrito y pagado mediante la capitalización del saldo remanente de la prima en emisión de acciones posterior a la amortización de las pérdidas acumuladas mencionadas en el inciso anterior, sin que dicho aumento implique la emisión de nuevas acciones representativas del capital social de la Sociedad.
- Entre las resoluciones adoptadas por la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 29 de abril de 2016, se acordó pagar un dividendo en efectivo por un monto total de \$475,000 proveniente de la Cuenta Fiscal Neta generada al 31 de diciembre de 2013 a razón de \$1.705318084 por acción, pagadero a cada una de las 278,540,411 acciones ordinarias representativas del capital social suscrito, pagado y en circulación a la fecha de pago de dicho dividendo. Este dividendo se pagó en 4 exhibiciones, en mayo, julio y octubre de 2016 a razón de \$0.26 por acción, por un total de \$72,421 cada una; y en enero de 2017 a razón de \$0.925318084 por acción, por un total de \$257,738.
- El 12 de enero de 2016 la Compañía realizó una emisión pública de 110 millones de acciones que incluye la opción de sobre asignación; colocándose entre el público inversionista 94,801,550 de acciones, equivalente al 34% las acciones en circulación, a un precio por acción de \$19 pesos, obteniendo recursos netos por \$1,747,909, el remanente de acciones se encuentra en la tesorería de la Compañía. Como consecuencia de esta colocación, el número de acciones de la Compañía asciende a 278,540,411.
- El 26 de noviembre de 2015 se autorizó en las Resoluciones Unánimes de Accionistas la disminución del capital social variable de la Compañía por \$634,806, mediante la absorción de pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, la cual no tuvo efectos en el número de acciones en circulación, manteniendo las acciones en 5,826,581,633 correspondientes a la parte variable.



- h. El 27 de noviembre de 2015 se autorizó en las Resoluciones Unánimes de Accionistas la consolidación (split inverso) de las acciones representativas del capital social de la Compañía, mediante la emisión y canje libre de pago de 1 (una) acción, común nominativa, sin expresión de valor nominal, Serie Única y de libre suscripción, contra la entrega de 31.71 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", "B" o "C", según fuera el caso, representativas del capital social de la Compañía, sin que ello implique la reducción del capital social. Como resultado de lo anterior y al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Compañía estaba integrado por 183,738,861 acciones nominativas sin expresión de valor nominal, de las cuales 1,577 acciones corresponden a la parte fija del capital social y 183,737,284 acciones que corresponden a la parte variable del mismo. El capital variable es ilimitado.
- i. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero que provengan de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Compañía.

En la Ley de Ingresos de la Federación publicada el pasado 18 de noviembre de 2015, en el Artículo Tercero de las disposiciones de vigencia temporal de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos.

El estímulo es aplicable siempre y cuando dichos dividendos o utilidades se hayan generado en 2014, 2015, 2016 y sean reinvertidos en la persona moral que generó dichas utilidades, y consiste en un crédito fiscal equivalente al monto que resulte de aplicar al dividendo o utilidad que se distribuya, el porcentaje que corresponda al año de distribución como sigue:

<b>Año de distribución del dividendo o utilidad</b>	<b>Porcentaje de aplicación al monto del dividendo o utilidad distribuido</b>
2017	1%
2018	2%
2019 en adelante	5%

El crédito fiscal determinado será acreditable únicamente contra el 10% adicional de ISR que la persona moral deba retener y enterar. Para poder aplicar el crédito se deben cumplir los siguientes requisitos:

- La persona moral debe identificar en su contabilidad los registros correspondientes a utilidades o dividendos generados en 2014, 2015 y 2016, así como las distribuciones respectivas.
- Presentar en las notas a los estados financieros la información analítica del periodo en el cual se generaron las utilidades, se reinvirtieron o se distribuyeron los dividendos.
- Para las personas morales cuyas acciones no se encuentren colocadas en la Bolsa Mexicana de Valores y apliquen este estímulo deberán optar por dictaminar sus estados financieros para efectos fiscales en términos del Artículo 32-A del Código Fiscal de la Federación.

- j. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cuenta de capital de aportación	\$9,662,211	\$ 9,733,549	\$7,686,264
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2014 (CUFIN)	1,052,584	1,311,677	1,484,507
CUFIN a partir del 2015	<u>1,313,129</u>	<u>766,915</u>	<u>216,546</u>
<b>Total</b>	<b><u>\$12,027,924</u></b>	<b><u>\$11,812,141</u></b>	<b><u>\$9,387,317</u></b>



- k. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, el 25.1% del capital social, propiedad de Proyectos del Noreste, S. A. de C. V., está actualmente en posesión de Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, como fiduciaria (la Fiduciaria Scotiabank) conforme a un contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado por y entre Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. como fideicomitente, los accionistas controladores, como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. o a los accionistas controladores, con base en ciertos criterios de liberación descritos en el contrato de compra de acciones, que corresponden al pago de indemnizaciones y/o ajustes de precios incluidos, así como del resultado de las acciones legales relacionadas con contingencias fiscales entre los accionistas propietarios de las acciones que integran el capital social de JAVER.
- l. Proyectos del Noreste mantiene derechos de voto especiales con respecto a ciertos asuntos identificados en los estatutos como asuntos reservados y decisiones importantes, que deberán ser aprobadas en una asamblea extraordinaria por la mayoría de votos de los accionistas controladores y por la totalidad de los accionistas Serie "B".

## 18. Compromisos y contingencias

- a. La Compañía tiene un contrato de arrendamiento para sus oficinas administrativas. Los gastos por renta fueron \$17,732, \$20,149 y \$18,713 en 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Los contratos son por diferentes plazos forzosos y establecen los siguientes pagos mínimos, incrementándose de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor:

Año	Importe
2018	\$22,696
2019	12,462
2020	11,963
2021	15,910
2022 y siguientes	59,203
	<u>\$122,234</u>

- b. Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) – La Compañía celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Compañía se mantienen en fideicomisos; la Compañía y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.

El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía tiene terrenos en breña a través de dichos Convenios de fideicomisos por 11,823,838 metros cuadrados (no auditado) y 28,467 (no auditado) casas de capacidad de construcción en esos terrenos en los estados de Nuevo León, Jalisco, Querétaro, México y Quintana Roo.

En el cuarto trimestre de 2012, el Gobierno Mexicano modificó la Ley Federal del Trabajo respecto a los contratos de subcontratación de personal (outsourcing). La Compañía actualmente mantiene este tipo de contratos. Las modificaciones a dicha Ley aclaran ciertas reglas asociadas con la obligación del patrón de compensar a los empleados con una razonable participación de los trabajadores en las utilidades. La Compañía evaluó las implicaciones de estas modificaciones y ha determinado, con base en la opinión de sus asesores legales, que es probable que no exista ninguna obligación adicional para el pago de PTU diferente a la provisión reconocida por este concepto en los estados financieros consolidados por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015.

- c. La Compañía se ve involucrada en ciertos procedimientos legales de carácter incidental en el desarrollo de sus operaciones y actividades en el curso habitual. Actualmente la Compañía no es parte de litigio o procedimiento arbitral alguno que involucre reclamaciones o el pago de cantidades significativas, ni tiene conocimiento de que se encuentre pendiente de resolución o exista amenaza de inicio de algún procedimiento de este tipo.





## 19. Información por segmentos

La Dirección General y el Consejo de Administración evalúan, asignan recursos y toman decisiones operativas de la Compañía con base en el ingreso por tipo de vivienda y de zonas geográficas, respectivamente.

**a) Productos de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos por tipo de vivienda y zona geográfica:**

Los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

Tipo de vivienda	Zona geográfica
Interés social	Nuevo León
Media	Estado de México
Residencial	Jalisco
Venta de lotes comerciales	Aguascalientes
	Querétaro
	Tamaulipas
	Quintana Roo

**b) Ingresos y resultados por segmento de tipo de vivienda:**

	Ingresos por segmento			Utilidades por segmento		
	2017	2016	2015	2016	2015	2014
Interés social	\$ 473,734	\$1,066,556	\$1,301,144	\$ (466)	\$ 170,538	\$ 217,989
Media	4,957,402	3,834,717	3,601,812	1,242,051	1,006,519	981,706
Residencial	2,041,540	1,965,060	1,337,897	642,016	582,841	394,254
Lotes comerciales	90,309	185,541	218,028	81,260	93,289	181,079
Total	<u>\$7,562,985</u>	<u>\$7,051,874</u>	<u>\$6,458,881</u>	1,964,861	1,853,187	1,775,028
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores				(1,076,740)	(993,408)	(894,702)
Costos financieros				(133,113)	(1,161,877)	(1,181,817)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad				<u>\$ 755,008</u>	<u>\$ (302,098)</u>	<u>\$(301,491)</u>

Las políticas contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables de la Compañía descritas en la Nota 3. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida por cada segmento sin la asignación de los costos administrativos corporativos y salarios de los directores, por ingresos y gastos financieros y gasto por impuestos a la utilidad.

La operación de la Compañía depende en gran parte por la disponibilidad de fondos, de las políticas, programas y procedimientos administrativos del Infonavit, de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), del Fovissste y de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) y por las políticas del gobierno federal en materia de vivienda. La Compañía no puede garantizar que el nivel de disponibilidad de créditos hipotecarios de parte del Infonavit, la SHF, el Fovissste, Conavi y cualesquiera otras fuentes de financiamiento se mantendrá estable, o que el gobierno federal no restringirá la disponibilidad de fondos a causa de la situación económica o política, o modificará las políticas y los métodos aplicables al otorgamiento de dichos créditos.

La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales, estos cambios pueden afectar la operación de la Compañía.



c) **Información geográfica**

La Compañía opera en seis áreas geográficas (estados) en México y los ingresos son como sigue:

	2017	2016	2015
Nuevo León	\$3,188,620	\$2,916,477	\$3,464,222
Jalisco	1,576,067	1,856,769	1,479,607
Aguascalientes	518,547	292,123	267,502
Querétaro	775,608	753,038	461,014
Estado de México	908,561	955,820	662,123
Tamaulipas	25,982	37,832	48,768
Quintana Roo	569,600	239,815	75,645
	<u>\$7,562,985</u>	<u>\$7,051,874</u>	<u>\$6,458,881</u>

Los inventarios inmobiliarios y reservas territoriales por áreas geográficas, son los siguientes:

	2017	2016	2015
Nuevo León	\$1,806,585	\$1,609,415	\$1,908,051
Jalisco	800,044	820,315	1,067,662
Aguascalientes	298,051	274,374	204,388
Querétaro	262,917	381,507	451,956
Estado de México	646,710	489,321	398,129
Tamaulipas	341,579	350,636	364,063
Quintana Roo	295,219	256,946	122,661
	<u>\$4,451,105</u>	<u>\$4,182,514</u>	<u>\$4,516,910</u>

d) **Información sobre principales clientes**

Como se indica en la Nota 7, el cliente principal de la Compañía es el INFONAVIT.

20. **Gastos de venta, generales y de administración**

Los gastos por naturaleza se describen a continuación:

	2017	2016	2015
Gastos de venta	\$482,265	\$332,966	\$313,449
Gastos generales	250,713	353,121	302,980
Gastos de administración	342,882	309,539	277,432
	<u>\$1,075,860</u>	<u>\$995,626</u>	<u>\$893,861</u>

<b>Gastos de venta</b>	2017	2016	2015
Sueldos y derivados	\$156,530	\$ 72,172	\$ 83,199
Comisiones	153,216	137,203	122,391
Publicidad	75,194	66,520	54,058
Rentas y mantenimiento	10,188	4,527	4,127
Otros	87,137	52,544	49,674
	<u>\$482,265</u>	<u>\$332,966</u>	<u>\$313,449</u>

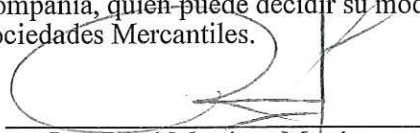
<b>Gastos generales</b>	2017	2016	2015
Sueldos y derivados	\$131,903	\$191,531	\$160,624
Honorarios	28,448	23,789	17,963
Rentas y mantenimiento	19,543	34,032	25,617
Depreciación y amortización	15,705	15,303	12,467
Servicios públicos	7,256	10,190	9,570
Seguros y fianzas	9,668	11,996	11,139
Otros	38,190	66,280	65,600
	<u>\$250,713</u>	<u>\$353,121</u>	<u>\$302,980</u>

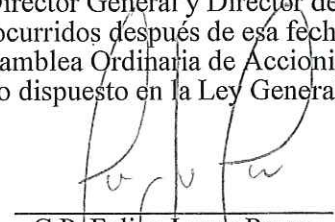


Gastos de administración	2017	2016	2015
Sueldos y derivados	\$165,357	\$154,289	\$140,135
Honorarios	64,150	53,707	58,638
Rentas y mantenimiento	35,631	31,928	22,898
Depreciación y amortización	15,451	25,191	13,561
Otros	62,293	44,424	42,200
	<u>\$342,882</u>	<u>\$309,539</u>	<u>\$277,432</u>

**21. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 2 de marzo de 2018, por el Ing. René Martínez Martínez y por el C.P. Felipe Loera Reyna, Director General y Director de Finanzas, respectivamente, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. René Martínez Martínez  
 Director General

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P. Felipe Loera Reyna  
 Director de Finanzas

