

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(Con el Informe de los auditores independientes)

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	3 – 6
Estados consolidados de situación financiera	7
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	11 - 45



# Informe de los Auditores Independientes

## Al Consejo de Administración y a los Accionistas

### Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V.:

(Miles de pesos mexicanos)

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Valuación de inventarios	
Ver nota 9 a los estados financieros consolidados	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo se dedica a la construcción y comercialización de casas. El total del monto de inventarios y reservas territoriales asciende a \$5,090,385.</p> <p>El costo unitario estimado para cada propiedad, es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las casas a construir.</p> <p>Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.</p> <p>El Grupo evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el costo unitario estimado contra el valor de realización (precio de venta menos gastos de venta).</p> <p>Consideramos esta cuestión, una cuestión clave de auditoría derivado de lo significativo del rubro de inventarios a la fecha del estado consolidado de situación financiera, y al juicio involucrado en la determinación de los costos por incurrir como por la determinación del valor de realización de las casas.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave incluyeron; entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Revisamos a través de una muestra, los cálculos matemáticos del estimado del costo unitario; revisando el resultado de la suma de los costos acumulados incurridos, más los costos por incurrir, dividido entre el total de las casas por construir.</li><li>• Revisamos a través de una muestra, los principales costos incluidos en el estimado de costo unitario de las casas, como sigue: 1) para los costos incurridos, se revisaron los principales conceptos con su documentación soporte, 2) por los costos por incurrir, revisamos la última estimación realizada por el Grupo, 3) por las casas por construir, revisamos este número contra el proyecto de construcción aprobado por la Administración;</li><li>• Revisamos a través de una muestra, los controles que el Grupo ha establecido para la validación tanto de los costos incurridos, como para la exactitud del estimado de los costos por incurrir, por cada proyecto.</li><li>• Revisamos a través de una muestra, el valor neto de realización de los inventarios de casas, a través de comparar el precio de venta menos los costos de comercialización, contra el estimado de costo unitario.</li><li>• Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.</li></ul>



Reconocimiento de ingresos	
Ver nota 19 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo comercializa casas con personas físicas y con entidades. El monto de las ventas del año fue por \$8,321,080. La mayor parte de las ventas son generadas con créditos proporcionados por instituciones financieras a las personas físicas. Las instituciones financieras, cuando la venta fue realizada con un crédito, pagan en nombre y cuenta de dichas personas.</p> <p>Una entidad debe de reconocer sus ingresos siguiendo el modelo de cinco pasos: i) identificar el contrato con el cliente, ii) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, iii) determinar el precio de la transacción; iv) Determinar el precio de venta a cada una de las obligaciones de desempeño y; v) reconocer el ingreso cuando las obligaciones de desempeño han sido concluidas.</p> <p>El control usualmente se transfiere, cuando las escrituras públicas son firmadas por todas las partes involucradas en la transacción, en este caso el Grupo, el cliente, y no existe otra obligación de desempeño pendiente de concluir por parte del Grupo.</p> <p>Consideramos esta cuestión, una cuestión clave de auditoría derivado a lo significativo del rubro de ventas y cuentas por cobrar, así como a los cambios en la nueva normatividad contable para el reconocimiento de ingresos, y al riesgo de un reconocimiento de ingresos en un periodo incorrecto, derivado a errores o por fraude.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Probamos el control interno del ciclo de ingresos y realizamos procedimientos de auditoría sustantivos para las ventas del año, utilizando técnicas de muestreo estadístico, verificando que las transacciones de ventas estuvieran soportadas con escrituras públicas, verificando que en las mismas, el Grupo no retenga ningún derecho legal sobre la propiedad, y no existan obligaciones de desempeño significativas pendientes de cumplir.</li><li>• Revisamos las implicaciones de la adopción de la nueva norma de reconocimiento de ingresos.</li><li>• Revisamos el corte de operaciones de los ingresos, así como eventos posteriores, para revisar la integridad de los ingresos.</li><li>• Realizamos un muestreo de confirmación de escrituras, con Notarios Públicos, para validar la integridad de los ingresos del año.</li><li>• Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.</li></ul>

#### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención a la nota 3 de los estados financieros consolidados, en la cual se describe que al 1 de enero de 2018, el Grupo adoptó las nuevas NIIF 15 "Ingresos de Contratos con Clientes", 16 "Arrendamientos" y 9 "Instrumentos Financieros", utilizando el método prospectivo. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

#### Otras cuestiones

Los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los años terminados en esas fechas, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos, con fecha 3 de marzo de 2018.



Nuestra auditoría fue realizada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados en su conjunto. La información suplementaria, descrita como “Utilidad ajustada antes de intereses, impuestos depreciación y amortización (UAFIDA ajustada)”, y “Flujos libre de efectivo” incluida en la nota 22, y la “Conversión simplificada a dólares de los estados financieros consolidados” que se incluye en una columna adicional en los estados consolidados de situación financiera y de resultados y otros resultados integrales, y se describe en la nota 2.6, es presentada para propósito de análisis adicionales, y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Dicha información, correspondiente al año 2018, ha sido sujeta a procedimientos de auditoría en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados de 2018, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos materiales en relación con los estados financieros consolidados de 2018 tomados en su conjunto.

#### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

#### Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.



## Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, 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 base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. 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 el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- 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 hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.



También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro 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.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. López Lara', written over a light blue diagonal line that extends from the bottom left towards the top right.

C.P.C. R. Sergio López Lara

Monterrey, Nuevo León, a 26 de febrero de 2019.

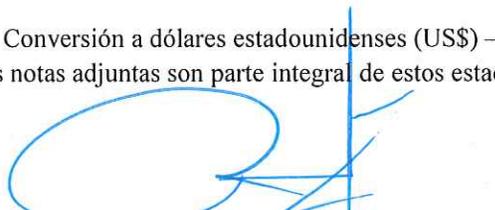
Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias  
**Estados consolidados de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016  
 (En miles de pesos)

	Nota	Miles de dólares (* ) 2018	2018	2017	2016
<b>Activos</b>					
Activo circulante:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 29,495	\$ 579,144	\$ 765,976	\$ 673,894
Cuentas por cobrar	7	45,761	898,516	860,237	1,436,866
Inventarios inmobiliarios	9	193,887	3,806,976	3,578,514	3,190,328
Pagos anticipados		24,490	480,862	503,430	409,095
Otros activos circulantes		6,658	130,714	105,146	65,129
Total de activo circulante		300,291	5,896,212	5,813,303	5,775,312
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	916	17,993	109,120	-
Reservas territoriales	9	65,363	1,283,409	872,591	992,186
Derechos de uso, moldes y maquinaria y equipo	10	15,654	307,364	219,846	220,581
Instrumentos financieros derivados	11	8,170	160,415	284,666	231,609
Impuestos a la utilidad diferidos	16	31,272	614,024	-	-
Otros activos no circulantes		4,360	85,601	85,601	85,601
Total de activos		\$ 426,026	\$8,365,018	\$7,385,127	\$7,305,289
<b>Pasivos y capital contable</b>					
Pasivo circulante:					
Préstamos de instituciones financieras	12	\$ 5,496	\$ 107,916	\$ -	\$ -
Porción circulante del pasivo a largo plazo	12	2,128	41,789	27,267	27,051
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	13	75,208	1,476,679	1,568,945	1,594,665
Cuenta por pagar a parte relacionada	8	8	165	165	8
Anticipos de clientes		986	19,368	9,890	6,838
Impuestos a la utilidad por pagar		373	7,330	16,875	141,556
Intereses por pagar		3,965	77,861	76,912	81,189
Total de pasivo circulante		88,164	1,731,108	1,700,054	1,851,307
Deuda a largo plazo	12	158,864	3,119,289	2,971,214	3,075,658
Cuentas por pagar por compra de terrenos		604	11,868	23,803	31,297
Beneficios a los empleados	15	2,505	49,180	44,911	43,824
Impuestos a la utilidad diferidos	16	73,918	1,451,379	829,282	733,421
Total de pasivos		324,055	6,362,824	5,569,264	5,735,507
Capital contable:					
Capital social	17	58,169	1,142,151	1,130,486	151,596
Prima en emisión de acciones		372	7,296	-	1,680,018
Utilidades (pérdidas) acumuladas		44,728	878,231	647,629	(432,626)
Otras partidas de la utilidad integral	11, 15	(1,298)	(25,484)	37,748	170,794
Total de capital contable		101,971	2,002,194	1,815,863	1,569,782
Total de pasivos y capital contable		\$ 426,026	\$8,365,018	\$7,385,127	\$7,305,289

(\*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.6.

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 2018, 2017 y 2016

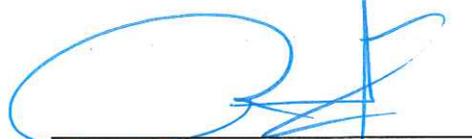
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

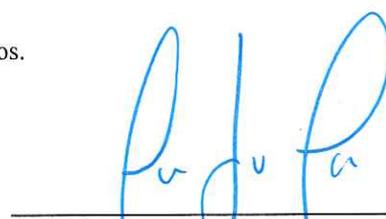
		Miles de dólares, excepto utilidad por			
	Nota	acción (*) 2018	2018	2017	2016
Ingresos	19	US\$432,986	\$8,321,080	\$7,562,985	\$7,051,874
Costo de ventas		<u>321,215</u>	<u>6,173,076</u>	<u>5,598,124</u>	<u>5,198,687</u>
Utilidad bruta		111,771	2,148,004	1,964,861	1,853,187
Gastos de venta, generales y de administración	20	(62,484)	(1,200,819)	(1,075,860)	(995,626)
Otros ingresos (gastos), neto		248	4,763	(880)	2,218
Gasto por intereses, neto		(21,877)	(420,422)	(376,483)	(769,048)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta		735	14,118	143,479	(556,462)
(Pérdida) ganancia en valuación y liquidación de instrumentos financieros derivados	11	<u>(5,488)</u>	<u>(105,477)</u>	<u>99,891</u>	<u>163,633</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		22,905	440,167	755,008	(302,098)
Impuestos a la utilidad	16	<u>(10,905)</u>	<u>(209,565)</u>	<u>(313,406)</u>	<u>(162,020)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año		12,000	230,602	441,602	(464,118)
Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año:					
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados – Pérdida neta en oberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos	11	(3,339)	(64,162)	(133,224)	(35,336)
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados - Remediciones actuariales, neto de impuestos	15	<u>48</u>	<u>930</u>	<u>178</u>	<u>1,534</u>
Total de la utilidad (pérdida) integral del año		<u>US\$ 8,709</u>	<u>\$ 167,370</u>	<u>\$ 308,556</u>	<u>\$ (497,920)</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción		<u>US\$0.04</u>	<u>\$ 0.83</u>	<u>\$ 1.59</u>	<u>\$ (1.69)</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los años terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 fue de 277,844,035, 278,075,577 y 275,350,662, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 el número promedio ponderado de acciones fue de 279,892,234 y 278,576,306, respectivamente. – Ver Nota 17 i.

(\*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.6.

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 cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	<u>Capital social</u>	<u>Prima en emisión de acciones</u>	<u>Utilidades (pérdidas) acumuladas</u>	<u>Otras partidas de la utilidad integral</u>	<u>Total de capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 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 (Nota 17 h)	-	-	(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 (Nota 17 e)	-	-	(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	1,130,486	-	647,629	37,748	1,815,863
Recompra de acciones	(4,769)	-	-	-	(4,769)
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	16,434	7,296	-	-	23,730
Utilidad integral	-	-	230,602	(63,232)	167,370
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$1,142,151</u>	<u>\$ 7,296</u>	<u>\$ 878,231</u>	<u>\$ (25,484)</u>	<u>\$ 2,002,194</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 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 440,167	\$ 755,008	\$ (302,098)
Más (menos):			
Gasto por intereses, neto	420,422	376,483	769,048
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	105,477	(99,891)	(163,633)
Depreciación y amortización	73,073	45,013	56,662
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada	(19,272)	(140,576)	622,403
Pagos basados en acciones	23,730	16,861	-
Cambios en capital de trabajo:			
(Aumento) / disminución en:			
Cuentas por cobrar	52,848	467,509	110,065
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(476,662)	(227,527)	339,634
Otros activos circulantes	(19,063)	(52,563)	30,503
Pagos anticipados	(121,236)	(127,046)	(128,147)
Aumento / (disminución) en:			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(116,517)	222,579	(497,371)
Cuentas por pagar a parte relacionada	-	157	(4,503)
Anticipos de clientes	9,478	3,052	297
Flujos procedentes de actividades de operación	372,445	1,239,059	832,860
Impuestos a la utilidad pagados	(186,565)	(340,197)	(18,717)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>185,880</u>	<u>898,862</u>	<u>814,143</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Moldes, maquinaria y equipo	(9,145)	(21,043)	(10,527)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(9,145)</u>	<u>(21,043)</u>	<u>(10,527)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos de instituciones financieras	126,137	-	-
Pago de préstamos de instituciones financieras	(18,221)	-	-
Pago de préstamos a largo plazo	(39,082)	(40,009)	(2,506,076)
Intereses pagados	(439,970)	(382,575)	(437,342)
Emisión de acciones	7,537	-	1,739,037
Recompra de acciones	(4,769)	(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>\$ (368,368)</u>	<u>(783,632)</u>	<u>(1,265,320)</u>
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	4,801	(2,105)	-
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(186,832)	92,082	(461,704)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>765,976</u>	<u>673,894</u>	<u>1,135,598</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 579,144</u>	<u>\$ 765,976</u>	<u>\$ 673,894</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:			
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 163,759</u>	<u>\$ 31,588</u>	<u>\$ 29,943</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 2018, 2017 y 2016  
(En miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

### 1. Entidad que informa

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, Piso34, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es uno de los desarrolladores de viviendas líderes con base en el número de unidades vendidas a través del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT).

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. Bases de preparación

#### 2.1 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 (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad Financiera (IASB, por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a las Reglas para Compañías Públicas y otros Participantes del Mercado de Valores en México, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

## *2.2 Bases de medición*

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, 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.

La siguiente partida del estado consolidado de situación financiera que fue medida a valor razonable fueron los instrumentos financieros derivados.

## *2.3 Presentación de estados consolidados 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.

La Compañía optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y se denomina “Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales”

## *2.4 Presentación de estados consolidados de flujo de efectivo*

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

## *2.5 Moneda funcional y de informe*

Los estados financieros consolidados adjuntos de la Compañía, se presentan en pesos mexicanos la cual representa su moneda funcional y moneda de registro. Toda la información es presentada en miles de pesos, excepto cuando se indique de otra manera.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a “US”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

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

Los estados financieros consolidados están expresados en miles de pesos. Sin embargo, solamente para beneficio del lector, el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2018 fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre de \$19.6350 y el estado consolidado 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 \$19.2179, 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.

## *2.7 Uso de juicios y estimaciones*

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones. Los juicios y estimaciones son revisados de manera regular. Los Cambios en juicios y estimaciones son recocidos prospectivamente.

Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen las vidas útiles de derechos de uso moldes, maquinaria y equipo, mejoras a propiedades arrendadas, deterioro de activos de larga duración; las estimaciones de valuación de cuentas por cobrar, inventarios inmobiliarios, activos por impuestos a la utilidad diferidos, la valuación de instrumentos financieros, obligaciones laborales por beneficios definidos y contingencias.

## 2.8 Determinación de valores justos

La Compañía ha establecido un marco de control respecto de la determinación de valores justos, lo cual incluye que quien está encargado de determinar dichos valores justos los reporte al Director de Finanzas.

El responsable de la determinación de los valores justos revisa regularmente, información observable y no observable de un mercado, así como información de terceras partes, como información de intermediarios financieros, cotización de servicios, para soportar las valuaciones de acuerdo con los requerimientos establecidos en NIIF, incluyendo el nivel jerárquico de acuerdo en el cual debe de ser clasificado.

Cuando se determina un valor justo de un activo o un pasivo, la Compañía usa en la medida de lo posible información observable en un mercado. Los valores justos son categorizados de acuerdo con la jerarquía de valores justos, de acuerdo con la información y a la técnica de valuación usada, como sigue:

Nivel 1: Precios de mercado (sin ajustarse) en mercados activos por activos y pasivos similares;

Nivel 2: Otra información diferente a precios de mercado detalladas en el nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, directa (precios) o indirectamente (derivados de precios);

Nivel 3: Información que no está basada en precios de mercado observables.

Si la información para determinar el valor justo de un activo o pasivo usa información que cae en diferentes niveles, la determinación es medida de acuerdo con la jerarquización de los valores justos dentro de la categoría de menor nivel.

El uso de valores justos se ha incluido en los instrumentos financieros derivados (Nota 11):

### 3. Cambios significativos en políticas contables

En el año actual, la Compañía ha aplicado nuevas NIIF emitidos por el IASB, en sus estados financieros, que son obligatorios para los periodos contables a partir del 1 de enero de 2018.

#### *IFRS 9 Instrumentos Financieros*

A partir del 1 de enero de 2018, la IFRS 9 regula la clasificación y valuación de los activos y pasivos financieros, el registro de pérdidas de crédito esperadas en los activos financieros, así como los requerimientos para la contabilidad de coberturas; y reemplazó a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y valuación (“IAS 39”). La Compañía adoptó la IFRS 9 prospectivamente. Las políticas contables fueron cambiadas para cumplir con IFRS 9 (nota 4.2). Los cambios en requerimientos de la IFRS 9 se explican a continuación:

Entre otros aspectos, la IFRS 9 cambió las categorías de clasificación de activos financieros bajo IAS 39 y las sustituyó por categorías que reflejan mejor su método de valoración, las características de los flujos de efectivo contractuales y el modelo de negocio de la entidad para administrar sus activos financieros.

Los activos financieros de esta forma, pueden ser clasificados a costo amortizado, a valor razonable a través de otros resultados integrales, y a valor razonable a través de resultados:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, clientes y otras cuentas por cobrar y otros activos financieros, que se clasificaban como “Préstamos y cuentas por cobrar” bajo la IAS 39, ahora se clasifican como “Mantenidos para cobro” bajo IFRS 9 y continúan siendo valorados a su costo amortizado.
- Las inversiones y cuentas por cobrar no circulantes que se clasificaban como “Mantenidas a vencimiento” y se valoraban a su costo amortizado bajo IAS 39, ahora se clasifican como activos “Mantenidos para cobro” bajo IFRS 9 y continúan siendo valorados a su costo amortizado.
- Las inversiones que se clasificaban como “Mantenidas para negociación” y se valoraban a valor razonable por el estado de resultados bajo IAS 39, ahora se clasifican como “Otras inversiones” bajo IFRS 9 y continúan valorándose a valor razonable por el estado de resultados.

Los instrumentos de deuda y otras obligaciones financieras continúan siendo clasificadas como “Préstamos” y se valoran a su costo amortizado bajo IFRS 9 y los instrumentos financieros derivados continúan siendo valorados a su valor razonable a través del estado de resultados bajo IFRS 9.

Debido a que el modelo de negocio de la Compañía es tener activos financieros “mantenidos para su cobro” (antes Préstamos y cuentas por cobrar) y no contaba a la fecha de adopción de esta norma con otro tipo de activos, la adopción de esta norma no implicó un cambio en la presentación de activos financieros de años anteriores o año actual.

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo. Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento y su plazo por lo general es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

En adición, en el nuevo modelo de deterioro por pérdida de crédito esperada bajo IFRS 9, las pérdidas por deterioro por la totalidad de la duración de los activos financieros, incluyendo cuentas por cobrar a clientes, se reconocen cuando se origina el activo, y en cada fecha subsecuente de reporte, aún sin ocurrir un evento de crédito o si una pérdida aún no ha sido incurrida, considerando para su cuantificación, el historial de pérdidas y condiciones actuales, así como proyecciones razonables y justificables que afecten la cobrabilidad. La Compañía desarrollo un modelo de estimación de pérdidas esperadas aplicable a sus cuentas por cobrar, que toma en cuenta el comportamiento histórico y entorno económico, así como el riesgo crediticio y eventos estimados para cada portafolio y aplicó el enfoque simplificado en la adopción de la IFRS 9. Los clientes generalmente obtienen un préstamo con instituciones financieras o con INFONAVIT para adquirir una unidad de vivienda vendida por la Compañía. Por lo tanto, las cuentas por cobrar se deben principalmente a las instituciones financieras e INFONAVIT, donde las condiciones de pago establecen un corto período de tiempo después de que se transfiere el control de la casa (aproximadamente 45 días). La Compañía no tiene un historial de incumplimiento y no espera incumplimientos en períodos futuros debido a sus actividades comerciales con instituciones financieras e INFONAVIT. Para otros clientes (derivados de ventas de lotes comerciales, entre otros), la Compañía realiza un cálculo de las pérdidas esperadas en función del historial de incumplimiento y la gravedad de la pérdida de este tipo de clientes. En el modelo de pérdida esperada la Compañía en adición toma, para efectos de la determinación, de la severidad de la pérdida las garantías, que han otorgado en favor los clientes correspondientes. Después de aplicar la metodología descrita anteriormente, la Compañía concluyó que el cambio de modelo no fue material.

En relación con la contabilidad de coberturas bajo la IFRS 9, entre otros cambios, se dispensa a las entidades de practicar: a) el análisis retrospectivo de efectividad al inicio de la relación de cobertura; y b) el requerimiento para mantener una efectividad de entre 0.8 y 1.25 a cada fecha de reporte como condición para mantener la designación de cobertura, como lo requería la IAS 39. Con base en la IFRS 9, se puede establecer una relación de cobertura en la medida en que la entidad considere, con base en el análisis de todas las características de los elementos relacionados, que la cobertura será altamente efectiva en el futuro y que la relación de cobertura al inicio está alineada con la estrategia de administración de riesgos reportada por la entidad. La IFRS 9 mantiene las mismas categorías contables de coberturas de flujos de efectivo, coberturas del valor razonable y coberturas de una inversión neta establecidas en la IAS 39, así como el requerimiento de reconocer la porción inefectiva de la cobertura en forma inmediata en el estado de resultados. Como resultado de la adopción de la IFRS 9 al 1 de enero de 2018, la Compañía llevó a cabo un análisis de sus instrumentos financieros derivados y determinó que los cambios en la contabilidad de coberturas descritos anteriormente no tuvieron impacto en la valoración ni el valor en libros de los activos y pasivos asociados a sus instrumentos financieros derivados y no existió efecto en las utilidades retenidas de la Compañía.

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

La IFRS 15 establece un modelo integral único que las entidades deben de utilizar para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con los clientes. La IFRS 15 reemplaza la guía de reconocimiento de ingresos anterior, que incluye la NIC 18, “Ingresos”, NIC 11, “Contratos de construcción y las Interpretaciones relacionadas”, cuando se haga efectiva (Nota 4.15).

La Compañía ha evaluado los impactos derivados de la adopción de la IFRS 15, y decidió aplicar el método de efecto acumulativo, mediante el cual la Compañía aplicó la norma de forma retrospectiva a partir del 1 de enero de 2018, sin reestructurar la información financiera del año anterior. La nueva norma no tuvo impactos significativos en la información financiera.

#### **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 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 permitida 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 \$120,967, la porción circulante de dicho pasivo ascendió a \$8,265.

#### **4. Principales políticas contables**

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto por lo que se indica en la Nota 3 que incluye los cambios significativos en políticas contables:

##### *4.1 Bases de consolidación*

Los estados financieros 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 1.1 a los estados financieros muestra las subsidiarias en las que JAVER posee una participación controladora.

#### *4.1.1 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.

#### *4.2 Activos financieros*

Como se menciona en la Nota 3, la IFRS 9 fue adoptada por la Compañía prospectivamente para el periodo que inició el 1 de enero de 2018. Las políticas contables bajo la IFRS 9 se describen a continuación:

La Compañía clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio de la Compañía para administrar sus activos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales de dichos activos. De esta forma, los activos financieros pueden ser clasificados a costo amortizado, a valor razonable a través de otros resultados integrales, y a valor razonable a través de resultados.

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.

*Clases de activos financieros bajo NIIF 9, vigentes a partir del 1 de enero de 2018.*

##### *4.2.1 Activos financieros a costo amortizado*

Los activos financieros a costo amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Para determinar la clasificación, la Compañía evalúa los objetivos de la administración para la gestión de activos financieros y revisa las cláusulas contractuales de los activos financieros.

##### *4.2.2 Activos financieros a su valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros a su valor razonable a través de resultados son activos financieros mantenidos para negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociación a menos que sean designados como coberturas.

Los activos financieros registrados a valor razonable a través de resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos por transacción se registran como gasto en el estado consolidado de resultados. Las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable de estos activos se presentan en los resultados del periodo en que se incurren.

#### *4.2.3 Activos financieros a su valor razonable a través de otros resultados integrales*

Los activos financieros a su valor razonable a través de otros resultados integrales, son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantiene activos financieros para ser medidos a su valor razonable a través de otros resultados integrales.

#### *4.2.4 Deterioro de activos financieros*

La NIIF 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada para la evaluación y registro de deterioro de activos financieros no derivados. Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a la manera en la que los cambios en los factores económicos afectan la pérdida de crédito esperada (PCE).

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo para lo anterior, la Compañía utiliza el concepto de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida para la determinación del factor del deterioro para aplicar a cada portafolio con los que cuenta.

Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento ya que su plazo por lo general es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

La Compañía seleccionó un modelo colectivo para calcular la pérdida esperada de sus cuentas por cobrar. En la estimación del deterioro bajo el modelo colectivo se definió una probabilidad de incumplimiento ponderada para calcular la pérdida esperada con base en información histórica de la cobranza de sus clientes. Adicionalmente, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; esto incluye información tanto información cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica de la Compañía y en su juicio del riesgo crediticio para incorporar el ajuste de la expectativa futura en el modelo.

La Compañía evalúa en cada fecha de reporte la razonabilidad para determinar si hubo evidencia objetiva de deterioro, así como variables macroeconómicas que pudieran afectar la cobranza de los saldos pendientes por parte de sus clientes. Algunas evidencias objetivas de que los activos financieros estaban deteriorados incluyen, la falta de pago o morosidad de un deudor; reestructuración de los términos contractuales de un deudor bajo condiciones que la Compañía no consideraría bajo otras circunstancias; indicaciones de que un deudor o cliente entrará en quiebra; cambios adversos en el estatus de pagos de deudores o clientes; o información evidente que indique que hubo una disminución medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía reconoce en el resultado del período, la disminución o el incremento en la estimación por pérdidas crediticias esperadas al final del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor.

La Compañía evalúa el modelo de deterioro y los insumos utilizados en el mismo por lo menos una vez cada tres meses, con el fin de asegurar que permanezcan vigentes en base a la situación actual del portafolio.

#### *4.3 Inventarios inmobiliarios*

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo de adquisición (en el caso de los terrenos en desarrollo, incluye además de los terrenos, los costos incurridos para el desarrollo del proyecto mas costos por incurrir) o valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos 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.

En adición, cuando la Compañía realiza anticipos para la compra de reservas territoriales, y a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por este concepto se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera entre en fase de terrenos en desarrollo, los mismos se clasifican a corto o a largo plazo.

#### 4.4 Derechos de uso, moldes y maquinaria y equipo

Los derechos de uso, 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
Derechos de uso	5 - 10
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 registrar el uso y desgaste 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 2018, 2017 y 2016 representó una tasa promedio de depreciación del 5.5%, 3.4% y 4.5%, respectivamente, del valor total de dichos moldes.

La ganancia o pérdida que surge de la disposición o retiro de una partida de derechos de uso, moldes y 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.

#### 4.5 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 2018, 2017 y 2016 no se identificó deterioro alguno.

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.

#### *4.6 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 de tasas de interés y divisas. 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 con 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, que no se encuentran alojados en un activo financiero, se separan del contrato principal y se contabilizan por separado si las características económicas y riesgos del contrato principal y el derivado implícito no están estrechamente relacionados. Un instrumento separado con los mismos términos que el derivado implícito satisface la definición de un derivado, y el instrumento combinado no se valúa a su valor razonable a través de resultados. Cuando se trata de derivados implícitos alojados en activos financieros, el instrumento financiero en su totalidad sigue la contabilidad de acuerdo a la clasificación y medición establecida en la NIIF 9 para activos financieros.

##### *4.6.1 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.

Para la evaluación de las coberturas, la Compañía sigue los lineamientos establecidos en la NIIF 9, el cual requiere un análisis más robusto y de forma cualitativa y requiere alinear todas las relaciones de cobertura con la estrategia de administración de riesgos. La Compañía contrata y designa sus instrumentos financieros derivados como coberturas, de acuerdo con lo establecido en su política de riesgos.

La Compañía documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura y las posibles fuentes de ineffectividad, siendo la posible fuente la siguiente: cambio en las condiciones del préstamo originalmente cubierto. En caso de una ineffectividad usualmente la administración de la Compañía toma estrategias para balancear nuevamente la efectividad de los instrumentos adecuando las condiciones de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con las condiciones de la deuda actual.

#### *4.6.2 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 (pérdida) 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 periodos 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.

#### *4.6.3 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.

#### *4.7 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.

La Compañía estima que el periodo transcurrido desde el inicio de un proyecto en desarrollo hasta el comienzo de la comercialización de las viviendas es menor a un año, en adición a que dichos proyectos se realizan en cantidades importantes y sobre una base repetitiva, razón por la cual no está sujeta a capitalización de intereses por préstamos.

#### *4.8 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 presente, como un rubro separado en dichos estados.

#### *4.9 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.

Los beneficios al término de la relación laboral no asociados a un evento de reestructura como son las indemnizaciones legales se reconocen dentro de los resultados de operación del periodo en que se incurren. Se reconoce un pasivo por beneficios de terminación y un costo o gasto cuando la Compañía no tiene una alternativa realista diferente a afrontar los pagos y cuando cumple con las condiciones para reconocer los costos de una reestructuración lo que ocurra primero.

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

El plan 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.

#### *4.11 Impuestos a la utilidad*

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

##### *4.11.1 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.

#### *4.11.2 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.

#### *4.11.3 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.

#### *4.12 Pasivos financieros*

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

##### *4.12.1 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.

##### *4.12.2 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.

#### *4.12.3 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.

#### *4.13 Arrendamientos*

Se reconoce un activo por derecho de uso en los casos en los que la Compañía arrienda diferentes clases de activos como oficinas administrativas, bodegas, equipo de cómputo, mobiliario y equipo y otra maquinaria. La Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos mínimos futuros utilizando una tasa de descuento implícita en el arrendamiento o en su caso la tasa incremental por préstamos del arrendamiento, en caso de pagos fijos o incentivos, precio de ejercicio de una opción de compra, entre otros, estos son tomados en cuenta como parte de los pagos al momento de determinar los pagos mínimos futuros. Los pagos mínimos futuros toman en consideración además del tiempo original establecido en el contrato de arrendamiento, las posibles renegociaciones que razonablemente la Compañía espera ejercer.

El costo del activo por derecho de uso se compone por la medición inicial del pasivo por arrendamiento descrita en el párrafo anterior, más los costos directos iniciales incurridos, los costos a incurrir por obligaciones de retiro de activos o restauración de sitios, menos incentivos recibidos en el arrendamiento.

La Compañía evaluó las exenciones que permiten no reconocer un activo y un pasivo como se describió previamente, definiendo que en dichas excepciones incluirá aquellos contratos de arrendamiento con un plazo menor a 12 meses (siempre que no contengan opciones de compra ni de renovación de plazo) y aquellos contratos en los que la adquisición de un activo individual del contrato es de bajo valor.

#### *4.14 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 a 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.

#### *4.15 Reconocimiento de ingresos*

La Compañía sigue los lineamientos incorporados en la norma bajo el enfoque de los 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: identificación del contrato con un cliente
- Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- Paso 3: Determinación del precio de la transacción
- Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato
- Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

La Compañía reconoce los ingresos provenientes principalmente de venta de casas habitación y otros menores (lotes comerciales).

Ambos tipos de ingresos se reconocen en un solo momento en el tiempo, usualmente cuando el cliente acepta tomar el control de la propiedad, lo cual ocurre cuando se firma la escritura pública de la propiedad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación y lotes comerciales son reconocidas dentro del precio final de venta al momento que el control de la propiedad es transferido.

#### *4.16 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.

#### *4.17 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 2018 y 2017 la Compañía mantuvo acciones que potencialmente puedan ser diluidas, sin embargo, la diferencia de dichas acciones con las ordinarias no fueron materiales. Por el año 2016, la Compañía no mantuvo acciones que potencialmente puedan ser diluidas.

#### *4.18 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.

#### *4.19 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.

### **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 UAFIDA 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; (vii) el gasto por el plan de compensaciones a ejecutivos y (viii) 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 UAFIDA, en caso de excederlo el Consejo de Administración debe autorizar cualquier solicitud de deuda adicional. Los índices al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, fueron 2.19, 2.39 y 2.39, respectivamente. La UAFIDA ajustada, no es una medición del desempeño definida en IFRS. La definición presentada por la Compañía pudiera no ser comparable con otras mediciones de desempeño similares en concepto y revelaciones usadas por otras compañías.

## 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y bancos	\$ 223,571	\$ 101,790	\$ 38,833
Inversiones temporales	355,573	664,186	635,061
	<u>\$ 579,144</u>	<u>\$ 765,976</u>	<u>\$673,894</u>

## 7. Cuentas por cobrar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INFONAVIT	\$ 509,121	\$ 413,452	\$ 812,402
Otros créditos	59,521	92,258	90,121
Lotes comerciales	272,007	290,062	424,480
Otros	175,285	159,472	177,840
	<u>1,015,934</u>	<u>955,244</u>	<u>1,504,843</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(117,418)</u>	<u>(95,007)</u>	<u>(67,977)</u>
	<u>\$ 898,516</u>	<u>\$ 860,237</u>	<u>\$1,436,866</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 INFONAVIT, los otros créditos se refieren a cuentas por cobrar por ventas de casas, a través de Instituciones Financieras y 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. La exposición de la Compañía por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada, para el caso de INFONAVIT y otros créditos con instituciones financieras, basados en la calidad crediticia y a la historia de la Compañía no se tiene una expectativa de pérdida esperada. Para el demás tipos de cartera, después del análisis de sus garantías la tasa de pérdida promedio ponderado fue entre 26-37%.

A continuación, se presenta un análisis de la antigüedad de saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016:

	<u>No vencido</u>	<u>A 30 días</u>	<u>31 a 60 días</u>	<u>Más de 60 días</u>
2018	<u>\$ 663,919</u>	<u>\$72,634</u>	<u>\$ 8,214</u>	<u>\$271,167</u>
2017	<u>\$ 690,916</u>	<u>\$59,712</u>	<u>\$ 3,534</u>	<u>\$201,082</u>
2016	<u>\$1,181,600</u>	<u>\$64,580</u>	<u>\$20,978</u>	<u>\$237,685</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	\$ 95,007	\$67,977	\$65,157
Incremento del año	22,642	27,567	18,000
Aplicaciones	(231)	(537)	(15,180)
Saldo al final del año	<u>\$117,418</u>	<u>\$95,007</u>	<u>\$67,977</u>

### 7.3 Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar a largo plazo presentadas en el estado consolidado de posición financiera corresponden a la venta de Lotes Comerciales.

## 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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por venta de lotes comerciales <sup>(1)</sup>	\$ 1,986	\$ -	\$ -
Ingreso por interés <sup>(2)</sup>	-	-	47
Gasto por servicios de urbanización <sup>(2)</sup>	(1,337)	(1,093)	(2,860)
Gastos por servicios administrativos <sup>(2)</sup>	(972)	(535)	(127)
Gasto por interés <sup>(2)</sup>	(6,674)	-	-

(1) Venta de lote comercial a ejecutivo de la Compañía, al 31 de diciembre de 2018 la cuenta por cobrar por esta operación es por \$1,490, la cual se encuentra registrada dentro de las cuentas por cobrar a corto y largo plazo por \$795 y \$695, respectivamente.

(2) Durante 2018, 2017 y 2016 la Compañía realizó las siguientes transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C. V. y con partes relacionadas de terceros, éstas últimas son entidades controladas por Corporativo SMS, S. A. de C. V., una compañía propiedad de un accionista de JAVER.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	<u>\$ 165</u>	<u>\$ 165</u>	<u>\$ 8</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$ 72,115	\$ -	\$ -
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. <sup>(1)</sup>	7,126	-	-
	<u>\$ 79,241</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(1) Estos saldos corresponden al pasivo por derechos de uso por la renta de las oficinas corporativas y se presentan en la deuda a largo plazo dentro de la sección contratos de arrendamiento financiero (ver Nota 3) y su correspondiente porción circulante.

### 8.3 Compensación a personal administrativo clave

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$83,479</u>	<u>\$73,674</u>	<u>\$54,532</u>

## 9. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

	<u>Terreno en proceso de desarrollo</u>	<u>Casas en proceso de construcción</u>	<u>Urbanización y equipamiento</u>	<u>Total</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
Venta	<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	1,051,480	970,640	1,556,394	3,578,514
Adiciones / compras	627	3,448,889	1,778,048	5,227,564
Transferencia de reservas territoriales	763,228	-	-	763,228
Ventas <sup>(1)</sup>	<u>(709,277)</u>	<u>(3,433,486)</u>	<u>(1,619,567)</u>	<u>(5,762,330)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$1,106,058</u>	<u>\$ 986,043</u>	<u>\$1,714,875</u>	<u>\$3,806,976</u>

(1) En adición al costo de ventas de terrenos, construcción y urbanización, el costo de ventas incluye, gastos por nómina en un 4% y otros costos en un 3%, del total del costo de ventas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

### 10.1 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 2018, 2017 y 2016.

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, 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 \$206,588 \$134,672 y \$135,272, respectivamente.

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

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	872,591
Adiciones / compras	1,174,046
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	<u>(763,228)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>\$1,283,409</u>

## 10. Derechos de uso, moldes, maquinaria y equipo

	<u>Derechos de uso</u> <sup>(1)</sup>	<u>Adaptaciones en locales arrendados</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Moldes</u>	<u>Otros</u> <sup>(2)</sup>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ -	\$ 29,567	\$ 20,215	\$128,808	\$ 63,419	\$242,009
Altas	-	1,633	2,221	1,433	43,734	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	78,934	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	-	-	(557)	-
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
Altas	127,831	5,972	5,531	5,555	35,411	180,300
Bajas	(2,439)	(439)	(291)	-	(1,963)	(5,132)
Gasto por amortización y depreciación	(17,713)	(3,662)	(8,168)	(24,562)	(33,545)	(87,650)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 107,679</u>	<u>\$ 11,464</u>	<u>\$ 11,213</u>	<u>\$ 91,140</u>	<u>\$ 85,868</u>	<u>\$307,364</u>

<sup>(1)</sup> Representa el derecho de uso de las oficinas corporativas, así como otras oficinas administrativas y comerciales de la Compañía. Otros derechos de uso relacionados con equipo de transporte, maquinaria y equipo y equipo de cómputo se encuentran integrados dentro de la propia línea que describe dichos activos.

<sup>(2)</sup> Se integra como sigue:

	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Equipo de cómputo</u>	<u>Equipo de transporte</u>	<u>Inversiones en proceso</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre:					
2016	\$20,745	\$27,370	\$24,290	\$ 6,529	\$78,934
2017	17,800	42,482	25,683	-	85,965
2018	19,574	37,196	29,098	-	85,868

## 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 2018		31 de diciembre 2017		31 de diciembre 2016	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 579,144	\$ 579,144	\$ 765,976	\$ 765,976	\$ 673,894	\$ 673,894
Cuentas por cobrar	898,516	898,516	860,237	860,237	1,436,866	1,436,866
Cuentas por cobrar a largo plazo	17,993	17,993	109,120	109,120	-	-
Instrumentos financieros derivados	160,415	160,415	284,666	284,666	231,609	231,609
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(1,476,679)	(1,476,679)	(1,568,945)	(1,568,945)	(1,594,665)	(1,594,665)
Cuentas por pagar por compra de terrenos	(11,868)	(11,868)	(23,803)	(23,803)	(31,297)	(31,297)
Deuda a corto plazo	(149,705)	(149,705)	(27,267)	(27,267)	(27,051)	(27,051)
Deuda a largo plazo	(3,269,063)	(3,119,289)	(3,061,781)	(2,971,214)	(3,214,680)	(3,075,658)
	<u>\$(3,251,247)</u>	<u>\$(3,101,473)</u>	<u>\$(2,661,797)</u>	<u>\$(2,571,230)</u>	<u>\$(2,525,324)</u>	<u>\$(2,386,302)</u>

<b>Tipo</b>	<b>Técnica de valuación</b>	<b>Información usada</b>	<b>Relación entre información observada y valor razonable</b>
Instrumentos financieros derivados (Nivel 2)	El valor razonable es determinado usando las curvas de tipo de cambio comparando contra los nocionales en las monedas de origen y descontando los flujos futuros usando tasas de rendimiento de instituciones de alto valor crediticio.	Tasas y curvas de tipo de cambio de Bloomberg.	A un mayor tipo de cambio se espera que el derivado se incremente. Por el contrario, la baja decrementa el valor del activo financiero. Por debajo cierto monto no tiene impacto derivado ya que tiene un margen.
Nota de deuda (Nivel 2)	El valor justo de la deuda es determinado a partir del monto de cada bono cotizado descontado con valores de riesgo de crédito y de liquidez de Javier.	Valor de bono en pizarra mensual de Bloomberg, riesgo de crédito y liquidez de Javier.	A una mayor apreciación del valor del bono el monto total del valor de mercado sube. En contrario, una situación difícil por parte de Javier disminuiría el valor justo de los bonos por temas de riesgo de liquidez y de crédito.

### 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos financieros	US\$ 10,032	US\$ 4,044	US\$ 3,852
Pasivos financieros	(157,716)	(152,823)	(151,355)
Posición financiera neta pasiva	<u>US\$(147,684)</u>	<u>US\$(148,779)</u>	<u>US\$(147,503)</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ (2,902,965)</u>	<u>\$ (2,936,213)</u>	<u>\$ (3,048,002)</u>

b. Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Compra de moldes	<u>US\$294</u>	<u>US\$811</u>	<u>US\$ -</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:

	<u>2018</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>26 de febrero</u> <u>2019</u>
Dólar norteamericano	\$19.6566	\$19.7354	\$20.6640	\$19.1185

- 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 12.94% en pesos mexicanos, las coberturas de derivados vencen el 6 de abril de 2019. Adicionalmente, se tienen cubiertos del principal de la deuda US\$109 millones, 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 2018 la Compañía tiene cubierto pagos de intereses hasta abril de 2019. Los efectos de la cobertura, fueron registrados dentro del resultado integral de financiamiento dado, la exposición que cubren son los cambios derivado a variaciones en el tipo de cambio. Los instrumentos derivados cumplieron con un alto porcentaje de efectividad.

Al 31 de diciembre de 2018, 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 nominales en millones), que fueron devengados como coberturas de flujos de efectivo:

<u>Vencimiento</u>	<u>Nocional</u> <u>(por cobrar)</u>	<u>Nocional</u> <u>(por pagar)</u>	<u>Tipo de</u> <u>cambio</u>	<u>Tasa fija</u> <u>(por cobrar)</u>	<u>Tasa fija</u> <u>(por pagar)</u>	<u>Fecha de</u> <u>pago (por</u> <u>cobrar)</u>	<u>Fecha de</u> <u>pago</u> <u>(por pagar)</u>	<u>Valor</u> <u>razonable</u>
6 de abril de 2019	US\$50.000	\$878.500	17.5700	9.875%	10.53%	Semestral	Mensual	\$ 17,454
6 de abril de 2019 <sup>(1)</sup>	US\$30.000	\$554.100	18.4700	9.875%	14.96%	Semestral	Mensual	44,449
6 de abril de 2019 <sup>(1)</sup>	US\$ 9.166	\$170.763	18.6300	9.875%	14.41%	Semestral	Mensual	12,390
6 de abril de 2019	US\$40.000	\$758.000	18.9500	9.875%	14.407%	Semestral	Mensual	40,955
9 de abril de 2019 <sup>(2)</sup>	US\$30.000	\$559.950	18.6650	9.875%	12.305%	Semestral	Mensual	43,422
								<u>\$ 158,670</u>

(1) Durante 2017 se canceló anticipadamente un instrumento con vigencia a abril 2018 que cubre el pago de interés 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 que cubre el pago de interés y se negoció un nuevo instrumento cubriendo adicionalmente el principal de la deuda.

La administración monitorea la exposición a la TIE 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 2018, 2017 y 2016 representa activos por \$1,745, \$47,086 y \$6,150, respectivamente, los cuales fueron reconocidos en los resultados de cada año.

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 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 \$205,247 en 2018, \$284,157 en 2017 y \$225,459 en 2016, 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 2018, 2017 y 2016 representó un ingreso por \$23,920, \$58,699 y \$42,737, respectivamente.
- 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 2018, el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$19.6350) hubiera sido 10.00% superior, la utilidad de la Compañía antes de impuestos hubiera disminuido en \$86,249, y se hubiera registrado una ganancia por \$227,966 en la utilidad integral del año como resultado de las pérdidas por tipo de cambio asociadas con todas las Notas Senior y valuación de los instrumentos financieros derivados respectivamente 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 (\$19.6350) hubiera disminuido en un 10.00%, se tendrían los efectos inversos a los detallados en el párrafo anterior.

### 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 2018. 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:

<u>Tipo de pasivo</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>Total</u>
Préstamos de instituciones financieras	\$ 107,916	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 107,916
Porción circulante del pasivo a largo plazo	41,789	-	-	-	41,789
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,283,900	-	-	-	1,283,900
Cuentas por pagar por compra de terrenos	192,779	7,710	4,158	-	204,647
Deuda a largo plazo e intereses <sup>(1)</sup>	154,478	343,402	3,304,002	78,347	3,880,229
Derivados <sup>(2)</sup>	189,053	-	-	-	189,053
<b>Total</b>	<b>\$1,969,915</b>	<b>\$351,112</b>	<b>\$3,308,160</b>	<b>\$ 78,347</b>	<b>\$5,707,534</b>

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre de 2018.

(2) El pago de intereses asociados con las Notas Senior está cubierto con instrumentos financieros derivados como se describe anteriormente (Nota 11.2), 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 2018, 2017 y 2016, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de \$158,670, \$237,580 y \$225,459, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos. Derivado a que las principales cuentas por cobrar están basadas con el INFONAVIT y otras instituciones de créditos que operan de manera nacional, y a qué el perfil de otros clientes es similar, no existe un cambio sustancial en el crédito por región geográfica.

## 12. Deuda

### a) Deuda a largo plazo

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><i>Sin garantía – a costo amortizado</i></b>			
Notas Senior US\$210 millones refinanciadas – 2021 <sup>(i)</sup>	\$1,415,236	\$1,376,467	\$1,414,935
Notas Senior US\$30 millones – 2021 <sup>(i)</sup>	586,024	587,095	613,540
Notas Senior US\$50 millones – 2021 <sup>(i)</sup>	971,660	971,438	1,014,129
Pasivos por arrendamiento <sup>(ii)</sup>	188,158	63,481	60,105
	<u>3,161,078</u>	<u>2,998,481</u>	<u>3,102,709</u>
Porción circulante	(41,789)	(27,267)	(27,051)
Deuda a largo plazo	<u>\$3,119,289</u>	<u>\$2,971,214</u>	<u>\$3,075,658</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 2014, 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 \$106,669 y \$18,540, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, 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 \$6,646 y \$11,170, respectivamente, que se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, 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 2018. 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 UAFIDA 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 agosto 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 2018, 2017 y 2016 representa activos por \$1,745, \$47,086 y \$6,150, respectivamente (ver Nota 11.2).

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 diferentes contratos de arrendamientos relacionados con moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo, así como renta oficinas corporativas y otras oficinas administrativas y comerciales, con diversos plazos de vencimiento (ver Nota 14 para las revelaciones relacionadas con dichos arrendamientos).

*b) Préstamos de instituciones financieras*

El 16 de agosto de 2018, la Compañía contrató una línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$160,095, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo a la fecha de cada disposición. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía ha ejercido disposiciones por \$107,916 a una tasa de interés TIIE+3.5 puntos.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por pagar a proveedores <sup>(i)</sup>	\$ 550,363	\$ 478,260	\$ 278,080
Cuentas por pagar por compra de terrenos	192,779	140,639	367,669
Líneas de crédito revolventes <sup>(ii)</sup>	457,434	689,450	509,292
Otros pasivos	276,103	260,596	439,624
	<u>\$1,476,679</u>	<u>\$1,568,945</u>	<u>\$1,594,665</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 \$296,725, \$205,050 y \$137,876, al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.
- (ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo es de \$931,000, \$895,000 y \$995,000 al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, 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

### 14.1 Pasivos por arrendamiento de oficinas corporativas administrativas y comerciales

El reconocimiento inicial de los pasivos por arrendamiento por derechos de uso, relacionados con la renta de oficinas corporativas, administrativas y comerciales fue registrado al costo, considerando lo siguiente:

- i. El valor presente de los pagos por arrendamiento no pagados. Los pagos por arrendamiento fueron descontados usando una tasa incremental para arrendamientos de edificios de 10.40%,
- ii. Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- iii. Los costos directos iniciales incurridos en el arrendamiento; y
- iv. Una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y/o eliminar el activo subyacente, en su caso, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento.

El plazo general de los arrendamientos incluyendo posibles renovaciones es de 10 años para oficinas corporativas y entre 3 y 5 para otras oficinas administrativas y comerciales, el cual está basado en historia de rentas de la Compañía.

### 14.2 Pasivos por arrendamiento de activos operativos

Adicionalmente, la Compañía ya contaba con contratos de arrendamiento por activos operativos. Al 31 de diciembre de 2018 dichos contratos incluyen: a) camiones, que devengan una tasa de interés anual fija de 12.19%, con diferentes vencimientos hasta 2022, b) equipo de transporte que devenga una tasa de interés anual fija de 24.64%, con diferentes vencimientos hasta 2022, c) equipo de cómputo que devenga una tasa de interés anual fija de 7.98%, con diferentes vencimientos hasta 2021 y d) moldes que devenga una tasa de interés anual fija de 20.04%, con diferentes vencimientos hasta 2022.

La Compañía tiene opciones para comprar los activos en arrendamiento por un monto nominal al término de los contratos, la cual ha sido considerada al momento de la determinación del pasivo por arrendamiento. Las obligaciones de la Compañía conforme a los arrendamientos están garantizadas con los títulos de propiedad de los activos arrendados.

A continuación se presenta el desglose de la nota de arrendamientos, tanto por oficinas como por activos operativos:

	<u>Pagos mínimos</u>			<u>Valor presente de los pagos mínimos</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Corto plazo	\$ 59,282	\$31,746	\$30,691	\$ 41,789	\$27,267	\$ 27,051
Largo plazo	191,705	39,760	35,650	146,373	36,214	33,054
	<u>250,987</u>	<u>71,506</u>	<u>66,341</u>	<u>188,162</u>	<u>63,481</u>	<u>60,105</u>
Menos cargos financieros futuros	(62,829)	(8,025)	(6,236)	-	-	-
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$188,158</u>	<u>\$63,481</u>	<u>\$60,105</u>	<u>\$188,162</u>	<u>\$63,481</u>	<u>\$ 60,105</u>

## 15. Beneficios a los empleados

El costo neto del período de las obligaciones derivadas de primas de antigüedad fue de \$7,899, \$7,706 y \$6,817 en 2018, 2017 y 2016, respectivamente. El monto total de los sueldos, salarios y bonos pagados en 2018, 2017 y 2016 fue de \$348,973, \$303,375 y \$252,951, respectivamente. Otras revelaciones requeridas por las IFRS se consideran poco importantes.

## 16. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR por 2018, 2017 y 2016.

Conforme a la Ley de ISR la tasa fue 30% para 2018, 2017 y 2016 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ISR causado	\$174,392	\$231,010	\$239,282
ISR diferido	<u>35,173</u>	<u>82,396</u>	<u>(77,262)</u>
	<u>\$209,565</u>	<u>\$313,406</u>	<u>\$162,020</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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa legal de gasto (ingreso) esperado	30.0%	30.0%	(30.0%)
Efecto de gastos no deducibles	3.9	2.9	4.2
Efectos de la inflación fiscales	7.3	5.1	5.4
Deducción de compra de terrenos <sup>1</sup>	6.3	3.1	7.7
Instrumentos financieros derivados	(0.6)	(0.2)	9.7
Otros	<u>0.7</u>	<u>0.6</u>	<u>56.6</u>
Tasa efectiva	<u>47.6%</u>	<u>41.5%</u>	<u>53.6%</u>

<sup>1</sup> Representa el porcentaje 3% de no deducibilidad por concepto de adquisiciones de terrenos.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos por ISR diferido:			
Provisiones	\$ 125,276	\$ 102,539	\$ 73,195
Pérdidas fiscales por amortizar	<u>472,672</u>	<u>357,284</u>	<u>343,550</u>
	<u>597,948</u>	<u>459,823</u>	<u>416,745</u>
Pasivos por ISR diferido:			
Anticipos a proveedores	(22,023)	(25,767)	(23,263)
Inventarios inmobiliarios	(1,348,335)	(1,170,940)	(1,081,096)
Otros	<u>(64,945)</u>	<u>(92,398)</u>	<u>(45,807)</u>
	<u>(1,435,303)</u>	<u>(1,289,105)</u>	<u>(1,150,166)</u>
Pasivo por ISR diferido, neto	<u>\$ (837,355)</u>	<u>\$ (829,282)</u>	<u>\$ (733,421)</u>

Movimiento de los impuestos diferidos:

	<u>Al 1 de enero de 2018</u>	<u>Resultados</u>	<u>Capital contable</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>
Provisiones	\$ 102,539	\$ 22,737	\$ -	\$ 125,276
Pérdidas fiscales por amortizar	357,284	115,388	-	472,672
Anticipos a proveedores	(25,767)	3,744	-	(22,023)
Inventarios inmobiliarios	(1,170,940)	(177,395)	-	(1,348,335)
Otros	(92,398)	353	27,100	(64,945)
	<u>\$ (829,282)</u>	<u>\$ (35,173)</u>	<u>\$ 27,100</u>	<u>\$ (837,355)</u>

	<u>Al 1 de enero de 2017</u>	<u>Resultados</u>	<u>Capital contable</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>
Provisiones	\$ 73,195	\$ 29,344	\$ -	\$ 102,539
Pérdidas fiscales por amortizar	343,550	13,734	-	357,284
Anticipos a proveedores	(23,263)	(2,504)	-	(25,767)
Inventarios inmobiliarios	(1,081,096)	(89,844)	-	(1,170,940)
Otros	(45,807)	(33,126)	(13,465)	(92,398)
	<u>\$ (733,421)</u>	<u>\$ (82,396)</u>	<u>\$ (13,465)</u>	<u>\$ (829,282)</u>

	<u>Al 1 de enero de 2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>Capital contable</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>
Provisiones	\$ 78,107	\$ (4,912)	\$ -	\$ 73,195
Pérdidas fiscales por amortizar	399,328	(55,778)	-	343,550
Anticipos a proveedores	(2,261)	(21,002)	-	(23,263)
Inventarios inmobiliarios	(1,123,039)	41,943	-	(1,081,096)
Otros	(162,160)	117,011	(658)	(45,807)
	<u>\$ (810,025)</u>	<u>\$ 77,262</u>	<u>\$ (658)</u>	<u>\$ (733,421)</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras, como sigue:

<u>Año de generación</u>	<u>Pérdidas fiscales por amortizar</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2010	\$ 52,015	2020
2011	241,598	2021
2013	86	2023
2014	88,088	2024
2015	541,261	2025
2016	154,139	2026
2017	154,125	2027
2018	344,261	2028
	<u>\$1,575,573</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

- a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre se integra como sigue:

	<u>Número de acciones</u>			<u>Importe</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Capital fijo	1,577	1,577	1,577	\$ 1	\$ 1	\$ 1
Capital variable	<u>278,538,834</u>	<u>278,538,834</u>	<u>278,538,834</u>	<u>151,595</u>	<u>151,595</u>	<u>151,595</u>
	<u>278,540,411</u>	<u>278,540,411</u>	<u>278,540,411</u>	<u>\$ 151,596</u>	<u>\$ 151,596</u>	<u>\$ 151,596</u>

- b. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, el (i) 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; (ii) Southern Cross Group, GP II, y Arzentia, mantienen el 39.6% del capital social; (iii) Promotora Turín mantiene el 1.3% del capital social y el porcentaje remanente del capital social es mantenido por el público inversionista.
- c. 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".
- d. Durante los periodos que terminaron el 31 de diciembre 2018, 2017 y 2016, se realizó la recompra de 289,158 acciones por un monto de \$4,769, 499,884 acciones por un monto de \$7,836 y 305,088 acciones por un monto de \$5,325, respectivamente.
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.

- h. 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.
- i. 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.
- j. 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:

<u>Año de distribución del dividendo o utilidad</u>	<u>Porcentaje de aplicación al monto del dividendo o utilidad distribuido</u>
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.

k. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuenta de capital de aportación	\$10,135,839	\$9,662,211	\$ 9,733,549
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2014 (CUFIN)	1,761,909	1,052,584	1,311,677
CUFIN a partir del 2015	<u>1,103,424</u>	<u>1,313,129</u>	<u>766,915</u>
Total	<u>\$13,001,172</u>	<u>\$12,027,924</u>	<u>\$11,812,141</u>

## 18. Compromisos y contingencias

- a. 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.

- b. 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 2018, 2017 y 2016.
- 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. En opinión de sus asesores legales, no existe a la fecha de emisión de los estados financieros contingencia alguna por reconocer.
- d. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- e. De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

## 19. Información por segmentos

El Consejo de Administración evalúa, asigna recursos y toman decisiones operativas de la Compañía con base en el ingreso por tipo de vivienda.

### a) *Productos de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos por tipo de vivienda*

Con base en la IFRS 8 “Segmentos de operación”, los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

#### Tipo de vivienda

Interés social  
Media  
Residencial  
Venta de lotes comerciales

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

	<u>Ingresos por segmento</u>			<u>Utilidades por segmento</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Interés social <sup>(1)</sup>	\$ 690,819	\$ 473,734	\$1,066,556	\$ 47,875	\$ (466)	\$ 170,538
Media <sup>(1)</sup>	5,898,380	4,957,402	3,834,717	1,552,084	1,242,051	1,006,519
Residencial <sup>(1)</sup>	1,697,903	2,041,540	1,965,060	527,668	642,016	582,841
Lotes comerciales	33,978	90,309	185,541	20,377	81,260	93,289
<b>Total</b>	<u>\$8,321,080</u>	<u>\$ 7,562,985</u>	<u>\$7,051,874</u>	2,148,004	1,964,861	1,853,187
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores				(1,196,056)	(1,076,740)	(993,408)
Costos financieros				(511,781)	(133,113)	(1,161,877)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad				<u>\$ 440,167</u>	<u>\$ 755,008</u>	<u>\$ (302,098)</u>

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.

(1) A partir del 1 de enero de 2018 los rangos de los precios para los tipos de vivienda fueron actualizados, por lo que los ingresos y utilidades por segmento para el 2017 y 2016 considerando los rangos de precios actuales hubieran sido de la siguiente manera:

- Interés social - Representaría ingresos por \$1,811,910 y \$2,546,224, así como utilidades por \$250,590 y \$561,372 por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.
- Media - Representaría ingresos por \$4,370,260 y \$3,321,547, así como utilidades por \$1,221,726 y \$913,981 por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.
- Residencial - Representaría ingresos por \$1,290,506 y \$998,562, así como utilidades por \$411,285 y \$284,545 por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

c) *Unidades vendidas*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Interés social <sup>(1)</sup>	\$ 2,476	\$ 1,939	\$ 4,470
Media <sup>(1)</sup>	15,147	14,776	11,714
Residencial <sup>(1)</sup>	1,339	2,035	2,168
	<u>\$ 18,962</u>	<u>\$ 18,750</u>	<u>\$ 18,352</u>

(1) A partir del 1 de enero de 2018 los rangos de los precios para los tipos de vivienda fueron actualizados, por lo que el número de unidades para el 2017 y 2016 considerando los rangos de precios actuales hubieran sido de la siguiente manera:

- a) Interés social - Representaría 6,692 y 9,745 unidades vendidas por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.
- b) Media - Representaría 11,096 y 7,847 unidades vendidas por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.
- c) Residencial - Representaría 962 y 760 unidades vendidas por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Adicionalmente a la información por segmentos presentada en las tablas anteriores, la Compañía analiza los ingresos por áreas geográficas (Estados) para determinar los resultados de la implementación de las estrategias comerciales y operativas en dichos estados. Los ingresos por estados son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nuevo León	\$3,755,386	\$3,188,620	\$2,916,477
Jalisco	1,202,565	1,576,067	1,856,769
Aguascalientes	613,612	518,547	292,123
Querétaro	678,971	775,608	753,038
Estado de México	1,378,830	908,561	955,820
Tamaulipas	41,946	25,982	37,832
Quintana Roo	649,770	569,600	239,815
	<u>\$8,321,080</u>	<u>\$7,562,985</u>	<u>\$7,051,874</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nuevo León	\$1,972,241	\$1,806,585	\$1,609,415
Jalisco	958,302	800,044	820,315
Aguascalientes	382,339	298,051	274,374
Querétaro	339,235	262,917	381,507
Estado de México	789,498	646,710	489,321
Tamaulipas	333,670	341,579	350,636
Quintana Roo	315,100	295,219	256,946
	<u>\$5,090,385</u>	<u>\$4,451,105</u>	<u>\$4,182,514</u>

d) *Información sobre principales clientes*

Como se indica en la Nota 7, dado que el INFONAVIT financia una parte significativa de las ventas de la Compañía a sus clientes, existe una concentración de crédito con esta institución.

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

La composición de los gastos de venta, generales y administración es como se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de venta	\$ 581,713	\$482,265	\$332,966
Gastos generales	269,530	250,713	353,121
Gastos de administración	349,576	342,882	309,539
	<u>\$1,200,819</u>	<u>\$1,075,860</u>	<u>\$995,626</u>

<b>Gastos de venta</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y derivados	\$247,996	\$156,530	\$ 72,172
Comisiones	150,652	153,216	137,203
Publicidad	83,237	75,194	66,520
Rentas y mantenimiento	7,437	10,188	4,527
Otros	92,391	87,137	52,544
	<u>\$581,713</u>	<u>\$482,265</u>	<u>\$332,966</u>

<b>Gastos generales</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y derivados	\$132,347	\$131,903	\$191,531
Honorarios	28,694	28,448	23,789
Rentas y mantenimiento	15,381	19,543	34,032
Depreciación y amortización	27,538	15,705	15,303
Servicios públicos	9,716	7,256	10,190
Seguros y fianzas	9,808	9,668	11,996
Otros	46,046	38,190	66,280
	<u>\$269,530</u>	<u>\$250,713</u>	<u>\$353,121</u>

<b>Gastos de administración</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y derivados	\$149,373	\$165,357	\$154,289
Honorarios	69,682	64,150	53,707
Rentas y mantenimiento	33,933	35,631	31,928
Depreciación y amortización	22,791	15,451	25,191
Otros	73,797	62,293	44,424
	<u>\$349,576</u>	<u>\$342,882</u>	<u>\$309,539</u>

**21. Información adicional - Utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) y Flujo libre de efectivo**

**a) UAFIDA ajustada**

La Administración de la Compañía ha presentado la medición de rendimiento UAFIDA ajustada ya que monitorea esta medición de rendimiento a nivel consolidado y considera que es pertinente para lograr un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. La UAFIDA ajustada se calcula ajustando las utilidades de las operaciones continuas con el propósito de excluir el efecto de los impuestos, los costos financieros netos, la depreciación, la amortización, los otros ingresos y gastos, los pagos basados en acciones a ejecutivos, la participación de los trabajadores en las utilidades y los otros ingresos y gastos.

La UAFIDA ajustada no es una medición de desempeño definida en las NIIF. Es posible que la definición de la UAFIDA ajustada por parte de la Compañía no sea comparable con mediciones de rendimiento con títulos similares y revelaciones realizadas por otras entidades.

*Conciliación de la UAFIDA ajustada con los resultados de operaciones continuas*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (pérdida) neta	\$ 230,602	\$ 441,602	\$ (464,118)
Depreciación y amortización	73,073	45,013	56,662
Pagos basados en acciones	35,425	16,861	-
Gasto por intereses, neto	(420,422)	(376,483)	(769,048)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	14,118	143,479	(556,462)
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	(105,477)	99,891	163,633
Impuestos a la utilidad	(209,565)	(313,406)	(162,020)
Participación de los trabajadores en las utilidades	6,000	5,200	6,000
Otros ingresos (gastos), neto	4,763	(880)	2,218
	<u>\$1,061,683</u>	<u>\$ 956,075</u>	<u>\$ 920,223</u>

**b) Flujo libre de efectivo**

El flujo de efectivo libre se refiere al flujo de efectivo disponible antes del pago de la deuda y distribuciones a los accionistas, y se deriva de los flujos de efectivo de actividades operativas. Aunque es parte de las actividades operativas de la Compañía, se deduce la adquisición de nuestra tierra mantenida para el desarrollo futuro de este cálculo, ya que es de naturaleza a largo plazo.

*Conciliación del flujo libre de efectivo*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación	\$ 185,880	\$ 898,862	\$ 814,143
Mas: Pagos por adquisiciones de inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	1,031,287	768,696	607,220
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	1,217,167	1,667,558	1,421,363
Menos: Adquisiciones de inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	1,031,287	768,696	607,220
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión y financiamiento</b>			
Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	(9,145)	(21,043)	(10,527)
Otros costos financieros	-	-	(6,962)
Intereses pagados	(439,970)	(406,887)	(268,795)
<b>Flujo libre de efectivo</b>	<u>\$ (263,235)</u>	<u>\$ 470,932</u>	<u>\$ 527,859</u>

El Flujo libre de efectivo no es una medición de desempeño definida en las NIIF. Es posible que la definición de flujo libre de efectivo por parte de la Compañía no sea comparable con mediciones de rendimiento con títulos similares y revelaciones realizadas por otras entidades.

## 22. Nuevas normas no adoptadas.

Nuevas IFRS, modificaciones, o interpretaciones a las normas actuales han sido emitidas. La entrada en vigor de dichas normas es el 1 de enero de 2019. El Grupo continúa con su proceso de evaluación de las implicaciones de dichos cambios contables, mismos que espera sean concluidos y reportados en su próxima emisión de información financiera. A la fecha de emisión de los estados financieros anuales, los análisis preparados preliminarmente por la administración, indican ningún efecto material en la situación financiera o resultados de operación de Javer. Las nuevas normas, modificaciones o interpretaciones aplicables a la Compañía, bajo revisión son como sigue:

La IFRIC 23 adiciona a los requerimientos incluidos en la IAS 12 “Impuestos a las utilidades” la especificación de cómo se reflejar los efectos en la contabilidad de los impuestos a las utilidades cuando no es clara la aplicación de las leyes y demás ordenamientos fiscales a una determinada transacción o cuando una entidad concluye que no es probable que un tratamiento fiscal sea aceptado por las autoridades fiscales. En dichos casos, la decisión debe basarse en el método que proporcione la mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

Modificaciones a la IAS 12, Impuestos a la utilidad.

Aclara que una entidad debe reconocer los efectos de dividendos en resultados, utilidad integral o capital de acuerdo con el rubro en que la entidad originalmente reconoció las transacciones que generaron las utilidades gravables.

Modificaciones a la IAS 23, Costos de préstamos

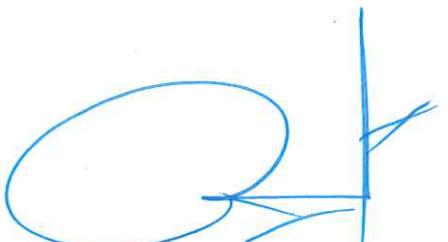
Aclara qué si un financiamiento específico permanece vigente después de que el activo relacionado está listo para su uso o venta, dicho pasivo formará parte de los préstamos generales de la entidad para el cálculo de la tasa de capitalización general.

Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan- (Modificaciones a la IAS 19), Beneficios a empleados

Aclara que el costo por servicios pasados (o el resultado de una liquidación) se calcula valorando el pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando variables actualizadas y comparando los beneficios y activos del plan antes y después de la modificación al plan (o liquidación) pero ignorando los efectos del límite de activos del plan (que surge cuando un plan está fondeado en exceso).

## 23. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2019, 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