

TERCER TRIMESTRE 2020



FELIPE LOERA

Director de Administración y Finanzas
Tel: +52 (81) 1133-6468
floera@javer.com.mx

VERÓNICA LOZANO

Directora de Planeación, Relación con Inversionistas y
Responsabilidad Corporativa
Tel: +52 (81) 1133-6699 Ext. 6515
vlozano@javer.com.mx

Para más información, visita:
www.javer.com.mx

Los Mejores
Lugares para
Trabajar

Great
Place
To
Work.
MÉXICO
2020



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 3T20 Y 9M20 CON CRECIMIENTO EN UAFIDA Y GENERACIÓN DE FLUJO LIBRE DE EFECTIVO.

Monterrey, Nuevo León, México – 22 de octubre, 2020 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el tercer trimestre (“3T20”) y los primeros nueve meses (“9M20”) al 30 de septiembre de 2020. Todas las cifras presentadas en este reporte están expresadas en miles de pesos nominales (\$), a menos que se indique lo contrario.

Resultados del 3T20 y 9M20:

(Miles de pesos)	3T20	3T19	Variación	9M20	9M19	Variación
Unidades	3,668	4,206	(12.8%)	10,245	11,459	(10.6%)
Ingresos Netos	1,887,645	1,932,887	(2.3%)	5,161,284	5,350,983	(3.5%)
Utilidad Bruta	517,768	525,050	(1.4%)	1,417,635	1,453,433	(2.5%)
Margen Bruto	27.4%	27.2%	0.2 pp	27.5%	27.2%	0.3 pp
UAFIDA	288,717	252,850	14.2%	685,270	624,408	9.7%
Margen UAFIDA	15.3%	13.1%	2.2 pp	13.3%	11.7%	1.6 pp
(Pérdida) Utilidad Neta	60,842	45,287	34.3%	94,922	93,017	2.0%
Margen Neto	3.2%	2.3%	0.9 pp	1.8%	1.7%	0.1 pp
Flujo Libre de Efectivo	235,948	-20,507	1250.6%	267,049	-14,063	1998.9%
Utilidad por acción*	0.22	0.16	37.5%	0.34	0.33	3.0%

*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 fue de 277,962,338 y 277,899,322, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, número promedio ponderado de acciones fue de 281,210,186 y 281,314,499, respectivamente.

- **Las unidades vendidas** disminuyeron 12.8% a 3,668 unidades en el 3T20 en comparación a las 4,206 unidades escrituradas en el 3T19, debido al rezago del inventario de producto terminado en 2T20 y del cual no se ha logrado recuperar la producción. En 9M20, se escrituraron 10,245 unidades, decreciendo 10.6% en comparación a las 11,459 unidades vendidas en 9M19, como resultado de la suspensión de actividades en nuestra industria durante el 2T20 por la emergencia sanitaria.
- **Los ingresos netos** fueron de \$1,887.6 millones en el 3T20, una contracción de 2.3% respecto a los \$1,932.9 millones registrados en el 3T19, y disminuyeron 3.5% a \$5,161.3 millones en 9M20 de \$5,351.0 millones en 9M19, principalmente por la reducción en el volumen, sin embargo, dicho efecto fue mitigado por la mejora en la mezcla de producto y el incremento en el precio promedio de ventas de 12.1% y 8.0%, respectivamente, en ambos periodos.
- **La UAFIDA** incrementó 14.2%, a \$288.7 millones en el 3T20, comparado con los \$252.9 millones en el 3T19, donde la disminución en ingresos fue más que compensada por las eficiencias en costos y la optimización en gastos operativos y de administración. En 9M20, la UAFIDA creció 9.7% a \$685.3 millones de \$624.4 millones registrados en 9M19 por los mismos efectos presentados durante el trimestre.

TERCER TRIMESTRE

2020

- **El resultado neto** fue de \$60.8 millones en el 3T20, en comparación a los \$45.3 millones en el 3T19, debido a las eficiencias mencionadas anteriormente, las cuales también impulsaron al resultado neto en 9M20 que fue de \$94.9 millones, mientras que se registraron \$93.0 millones en 9M19. La utilidad por acción fue de \$0.22 en 3T20 y de \$0.34 en 9M20.

El flujo libre de efectivo (FLE) fue de \$235.9 millones en el 3T20, en comparación a (\$20.5) millones en el 3T19, como resultado del crecimiento en UAFIDA, y una menor inversión en inventarios y en reservas territoriales, ya que la Compañía decidió suspender dichas adquisiciones para privilegiar la liquidez ante la emergencia sanitaria. En 9M20, el FLE fue de \$267.0 millones, en comparación a (\$14.1) millones en 9M19, como resultado de los mismos efectos presentados en el trimestre.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, "Llegamos al término del tercer trimestre y los resultados obtenidos durante el período y el acumulado de nueve meses han sobrepasado la expectativa que teníamos cuando inició la pandemia en el país a mediados del mes de marzo, y lo que esperábamos con la transición hacia la "nueva normalidad" para nuestra industria a partir de junio, cuando fue declarada como una actividad esencial.

Continuamos observando una buena dinámica en cuanto al tema comercial respecta, apoyado en el uso de la tecnología pues seguimos apuntalando la comercialización por medios digitales, representando en este trimestre el 60% del total de unidades vendidas, que se ha complementado con el efecto positivo de las medidas implementadas por el INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial para apoyar a todos sus usuarios y continuar con los esquemas de crédito.

Por el lado de la producción, el inventario de viviendas terminadas no ha alcanzado los niveles previos a la emergencia sanitaria, debido a que la obtención de trámites se ha dificultado por la intermitencia y/o reducción de jornadas laborales de las dependencias gubernamentales. Adicionalmente, hemos tenido una recuperación más lenta para contratar la mano de obra que se necesita para empatar los niveles de inventario de producto terminado con la demanda.

También durante este período logramos la apertura de uno de los dos proyectos del Estado de México que por temas de tramitología sufrieron atrasos a finales de 2019, alcanzando un total de 7 proyectos nuevos en el año, siendo la mayoría de vocación residencial, lo que nos ha permitido mejorar la mezcla de la oferta de nuestros productos, provocando que los precios promedio crecieran un 8% contra el año anterior. Asimismo, hemos logrado mantener un minucioso control sobre los gastos fijos de la Compañía ya que continuamos con un ambiente de austeridad, con el cual hemos obtenido una reducción en los gastos del 16% en el trimestre y un 10% en forma acumulada respecto a los mismos períodos del año anterior, lo que nos ha llevado a obtener un crecimiento en UAFIDA de 9.7% de manera acumulada.

En cuanto al saldo de efectivo, hemos privilegiado mantener una sana liquidez con la implementación de diversas actividades, dentro de las cuales sobresale la autorización del diferimiento del pago de intereses correspondiente al trimestre mayo-agosto del presente año. También se aplazaron las inversiones en nuevas reservas territoriales, situación que desacelerará la inercia de crecimiento que hemos tenido en los últimos 4 trimestres. Lo anteriormente comentado permitirá que el cierre del año refleje un crecimiento de entre el 5% y 7% en UAFIDA y un flujo libre de efectivo positivo, a pesar de las condiciones de este nuevo entorno.

En lo que respecta a nuestro compromiso con la responsabilidad social, también nos dimos a la tarea de adaptarnos ante la situación actual para continuar con nuestros programas, durante el trimestre realizamos 3 reforestaciones, se realizaron campañas de rescate de flora y continuamos con nuestro programa de germinación de árboles nativos. Arrancamos con la tercera edición del Premio Javer Sustentable contando con la participación de estudiantes de 12 universidades, que en esta ocasión tiene un enfoque social.

Asimismo, adherimos un desarrollo más al programa de Hipoteca con Servicios alcanzando 32 proyectos a nivel nacional. En estos proyectos adaptamos los programas presenciales de los centros comunitarios a la modalidad virtual, sumando 1,124 horas impartidas al cierre de septiembre beneficiando a más de 10,000 vecinos. De igual forma en apoyo a nuestras comunidades creamos el programa "Conectemos a la educación" para todos aquellos estudiantes que requieren de una red inalámbrica o equipo de cómputo para realizar tareas o tomar clases virtuales en nuestros centros comunitarios.

Por último, la Compañía refrenda el compromiso de continuar con todas las medidas de prevención para cuidar de nuestros grupos de interés, priorizando siempre la salud sin dejar de lado la innovación en nuestros procesos."

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Unidades Vendidas	3T20	% de unidades	3T19	% de unidades	Variación	9M20	% de unidades	9M19	% de unidades	Variación
Vivienda Interés Social	62	1.7%	516	12.3%	(88.0%)	317	3.1%	1,370	12.0%	(76.9%)
Vivienda Media	3,235	88.2%	3,318	78.9%	(2.5%)	8,933	87.2%	9,039	78.9%	(1.2%)
Vivienda Residencial	371	10.1%	372	8.8%	(0.3%)	995	9.7%	1,050	9.2%	(5.2%)
TOTAL	3,668	100.0%	4,206	100.0%	-12.8%	10,245	100.0%	11,459	100.0%	-10.6%

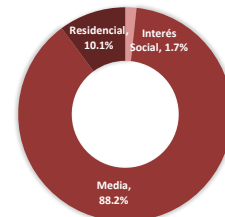
Ingresos (Miles de pesos)	3T20	% de ingresos	3T19	% de ingresos	Variación	9M20	% de ingresos	9M19	% de ingresos	Variación
Vivienda Interés Social	16,981	0.9%	142,972	7.4%	(88.1%)	85,506	1.7%	376,604	7.0%	(77.3%)
Vivienda Media	1,386,662	73.5%	1,322,558	68.4%	4.8%	3,762,361	72.9%	3,620,660	67.7%	3.9%
Vivienda Residencial	482,315	25.6%	463,077	24.0%	4.2%	1,302,175	25.2%	1,336,755	25.0%	(2.6%)
Total de Ingresos por Viviendas	1,885,958	99.9%	1,928,607	99.8%	-2.2%	5,150,042	99.8%	5,334,020	99.7%	-3.4%
Ingresos por Lotes Comerciales	1,687	0.1%	4,280	0.2%	(60.6%)	11,242	0.2%	16,963	0.3%	(33.7%)
TOTAL	1,887,645	100.0%	1,932,887	100.0%	-2.3%	5,161,284	100.0%	5,350,983	100.0%	-3.5%

Las viviendas de interés social tienen un precio de venta menor a \$300,000. El segmento de vivienda media tiene un precio de venta arriba de \$300,000 y hasta \$850,000. Las unidades residenciales tienen un precio de venta mayor a \$850,000.

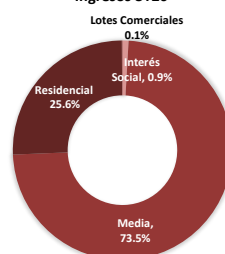
Las unidades vendidas alcanzaron 3,668 unidades en el 3T20. La Compañía continúa mejorando su mezcla de productos, con lo cual el segmento de vivienda media representó el 88.2% del total de unidades vendidas en el 3T20, una mejora de 9.3 puntos porcentuales respecto a la mezcla del 3T19. El segmento residencial comprendió el 10.1% del total de unidades vendidas, incrementando 1.3 puntos porcentuales respecto a la mezcla del 3T19, mientras que el segmento de interés social bajó 10.6 puntos porcentuales, quedando con una participación de 3.1%. En cuanto a los ingresos obtenidos en el 3T20, el 73.5% corresponden al segmento de vivienda media, 25.6% al segmento residencial, y 0.9% al segmento de interés social. La vivienda media y residencial aumentaron su participación en 5.0 y 1.6 puntos porcentuales, respectivamente, mientras que el segmento de interés social presenta un declive de 6.5 puntos porcentuales, respecto a la respectiva participación de cada segmento en el total de ingresos en 3T19.

En 9M20, se escrituraron 10,245 unidades, de las cuales el 87.2% corresponden al segmento de vivienda media, el 9.7% a residencial y el 3.1% a interés social; la vivienda media mejoró 8.3 puntos porcentuales respecto a la mezcla de ventas en 9M19, el segmento de interés social disminuyó 8.9 puntos porcentuales, mientras que el segmento residencial permaneció prácticamente sin cambios. El segmento de vivienda media representó el 72.9% del total de ingresos en 9M20, el segmento residencial comprendió el 25.2% y el segmento de interés social representó el 1.7%. La vivienda media incrementó su participación en el total de ingresos del periodo en 5.2 puntos porcentuales, el segmento de interés social disminuyó 5.4 puntos porcentuales y el segmento residencial permaneció en el mismo nivel, respecto a la respectiva participación de cada segmento en el total de ingresos en 9M19.

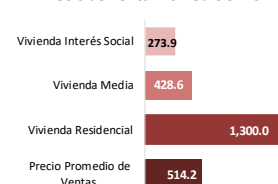
Unidades Vendidas 3T20



Ingresos 3T20



Precio de Venta Promedio 3T20



TERCER TRIMESTRE

2020

Las ventas de lotes comerciales ascendieron a \$1.7 millones en el 3T20, en comparación a \$4.3 millones en el 3T19. En 9M20, fueron de \$11.2 millones, en comparación a \$17.0 millones en 9M19. La disminución en ambos periodos se debe a una menor disponibilidad de lotes comerciales por el enfoque de la mezcla de productos hacia el segmento medio y residencial, en donde es mucho menor la disponibilidad de lotes.

El precio promedio de venta creció 12.1% en el 3T20, a \$514.2 mil desde \$458.5 mil en el 3T19, mientras que aumentó un 8.0%, a \$502.7 mil en 9M20 desde \$465.5 mil en 9M19; en ambos periodos como resultado de la mejora en la mezcla de productos que muestra una mayor concentración de unidades vendidas del segmento de vivienda media en comparación al año anterior.

(Miles de pesos)	3T20	3T19	Variación	9M20	9M19	Variación
Vivienda Interés Social	273.9	277.1	-1.2%	269.7	274.9	-1.9%
Vivienda Media	428.6	398.6	7.5%	421.2	400.6	5.1%
Vivienda Residencial	1,300.0	1,244.8	4.4%	1,308.7	1,273.1	2.8%
Precio Promedio de Ventas	514.2	458.5	12.1%	502.7	465.5	8.0%

Tipo de Financiamiento: El INFONAVIT es la principal fuente de créditos para los clientes de la Compañía. Los créditos otorgados por dicho instituto, incluyendo COFINAVIT, representaron el 90.7% del total de unidades vendidas en el 3T20, mientras que en el 3T19 comprendieron el 92.3%. En 9M20, los créditos INFONAVIT financiaron el 91.9% de las unidades escrituradas, mientras que en 9M19 integraron el 92.3% de las unidades vendidas.

Tipo de Financiamiento	3T20	% del total	3T19	% del total	Variación	9M20	% del total	9M19	% del total	Variación
Infonavit	3,235	88.2%	3,777	89.8%	-14.4%	9,158	89.4%	10,259	89.5%	-10.7%
Fovissste	153	4.2%	121	2.9%	26.4%	298	2.9%	265	2.3%	12.5%
Cofinavit	91	2.5%	105	2.5%	-13.3%	260	2.5%	313	2.7%	-16.9%
Instituciones Financieras	101	2.8%	117	2.8%	-13.7%	319	3.1%	339	3.0%	-5.9%
Otros	88	2.4%	86	2.0%	2.3%	210	2.0%	283	2.5%	-25.8%
TOTAL	3,668	100.0%	4,206	100.0%	-12.8%	10,245	100.0%	11,459	100.0%	-10.6%

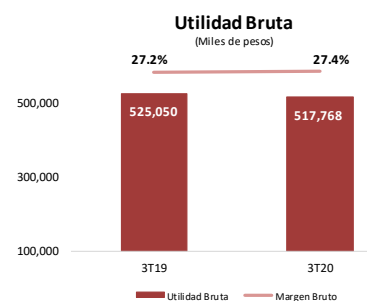
UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

Utilidad Bruta (Miles de pesos)	3T20	3T19	Variación	9M20	9M19	Variación
Viviendas	514,671	521,141	(1.2%)	1,407,221	1,439,877	(2.3%)
Lotes Comerciales	3,097	3,909	(20.8%)	10,414	13,556	(23.2%)
TOTAL	517,768	525,050	(1.4%)	1,417,635	1,453,433	(2.5%)

Margen Bruto (%)	3T20	3T19	Variación	9M20	9M19	Variación
Viviendas	27.3%	27.0%	0.3 pp	27.3%	27.0%	0.3 pp
Lotes Comerciales	183.6%	91.3%	92.3 pp	92.6%	79.9%	12.7 pp
TOTAL	27.4%	27.2%	0.2 pp	27.5%	27.2%	0.3 pp

La **utilidad bruta** disminuyó 1.4% en el 3T20, a \$517.8 millones, en comparación con \$525.1 millones en el 3T19, mientras que en 9M20, la utilidad bruta fue de \$1,417.6 millones, 2.5% debajo de los \$1,453.4 millones reportados en 9M19, en ambos periodos como resultado del efecto de un menor volumen.

El **margen bruto** creció 0.2 puntos porcentuales en el 3T20, a 27.4%, respecto al margen de 27.2% en el 3T19, e incrementó 0.3 puntos porcentuales en 9M20, a 27.5% desde 27.2% en 9M19, principalmente por la mejora en la mezcla de productos y la contención de costos.



UAFIDA / Margen UAFIDA

(Miles de pesos)	3T20	3T19	Variación	9M20	9M19	Variación
Gastos de Administración y Ventas	253,092	299,572	(15.5%)	816,553	908,811	(10.2%)
% de Ventas	13.4%	15.5%	(2.1 pp)	15.8%	17.0%	(1.2 pp)
UAFIDA	288,717	252,850	14.2%	685,270	624,408	9.7%
Margen UAFIDA	15.3%	13.1%	2.2 pp	13.3%	11.7%	1.6 pp

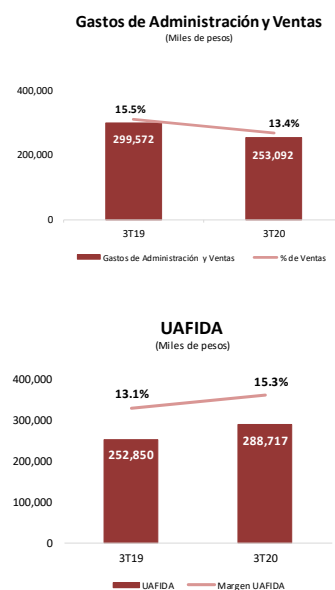
Los **gastos de administración y ventas** disminuyeron 15.5% en el 3T20, a \$253.1 millones, en comparación a \$299.6 millones en el 3T19 como resultado de un conjunto de medidas implementadas para reducir los gastos fijos, buscando contrarrestar los efectos ocasionados por la contingencia sanitaria del COVID-19.

TERCER TRIMESTRE

2020

En línea con lo anterior, durante 9M20, se generó un ahorro de 10.2% en los gastos de administración y ventas, los cuales alcanzaron un total de \$816.6 millones, en comparación a \$908.8 millones en 9M19.

La **UAFIDA** incrementó 14.2%, a \$288.7 millones en el 3T20, comparado con los \$252.9 millones en el 3T19, donde la disminución en ingresos fue más que compensada por las eficiencias en costos y la optimización en gastos operativos y de administración. En 9M20, la UAFIDA creció 9.7% a \$685.3 millones de \$624.4 millones registrados en 9M19 por los mismos efectos presentados durante el trimestre.



COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

(Miles de pesos)	3T20	3T19	Variación	9M20	9M19	Variación
Gastos Financieros	134,578	125,629	7.1%	419,204	360,197	16.4%
Productos Financieros	(6,212)	(6,514)	(4.6%)	(13,709)	(19,064)	(28.1%)
Pérdida Cambiaria neta de la posición de d	15,006	28,011	(46.4%)	20,253	41,324	(51.0%)
Costo Integral de Financiamiento	143,372	147,126	(2.6%)	425,748	382,457	11.3%
Ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo	645	(7,645)	108.4%	(101,849)	(56,262)	(81.0%)

El **costo integral de financiamiento** fue de \$143.4 millones en el 3T20, en comparación a \$147.1 millones en el 3T19, principalmente por el registro de menores pérdidas cambiarias netas de la posición de derivados. El costo integral de financiamiento fue de \$425.7 millones en 9M20, en comparación a \$382.5 millones reportados en 9M19.

El **resultado neto** fue de \$60.8 millones en el 3T20, en comparación a los \$45.3 millones en el 3T19, debido a las eficiencias mencionadas anteriormente, las cuales también impulsaron al resultado neto en 9M20 que fue de \$94.9 millones, mientras que en 9M19 se registraron \$93.0 millones. La utilidad por acción fue de \$0.22 en el 3T20 y de \$0.34 en 9M20.

La **utilidad (pérdida) integral** fue de \$61.5 millones en el 3T20 y de \$(6.9) millones en 9M20.

ACTIVOS / PASIVOS

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido fue de \$728.3 millones al 30 de septiembre de 2020.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo fue de 329 días al 30 de septiembre de 2020, el cual ha permanecido estable en dichos niveles a lo largo del año. Muestra un incremento de 21 días contra lo reportado al 30 de septiembre de 2019, como resultado de la inversión realizada en 2 proyectos en el Estado de México, que se desfasaron por trámites y permisos, sin embargo, ya la Compañía logró la apertura de uno de ellos a finales del trimestre.

(Miles de pesos)	Septiembre 30, 2020		Septiembre 30, 2019	
	Monto	Días	Monto	Días
Cuentas por cobrar	814,332	41	888,282	44
Inventario (en proceso)	4,070,152	284	4,076,903	275
Inventario (reserva de tierras)	1,374,130	96	1,374,942	93
Proveedores	1,270,123	89	1,506,153	101
Anticipo de clientes	72,572	4	42,740	2
Capital de trabajo	4,915,919	329	4,791,234	308
Ingresos U12M	7,185,070		7,383,464	
Costo de ventas U12M	5,219,218		5,402,961	

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) fue de \$235.9 millones en el 3T20, en comparación a (\$20.5) millones en el 3T19, como resultado del crecimiento en UAFIDA, y una menor inversión en inventarios y en reservas territoriales, ya que la Compañía decidió suspender dichas adquisiciones para privilegiar la liquidez ante la emergencia sanitaria. En 9M20, el FLE fue de \$267.0 millones, en comparación a (\$14.1) millones en 9M19, como resultado de los mismos efectos presentados en el trimestre.

TERCER TRIMESTRE

2020

(Miles de pesos)	3T20	3T19	9M20	9M19
UAFIDA	288,717	252,850	685,270	624,408
(+) Tierra incluida en costos	152,541	173,090	448,568	479,804
(-) Cambios en el Capital de Trabajo	(53,860)	(125,169)	(168,538)	(44,106)
Gastos Financieros	(33,651)	(141,031)	(306,897)	(401,170)
Impuestos en Efectivo	(26,294)	(36,769)	(96,271)	(84,617)
Gastos de Capital en Tierra	(90,370)	(140,360)	(292,112)	(579,963)
Gastos de Capital en Maq. y Equipo	(1,135)	(3,118)	(2,971)	(8,420)
Flujo Libre de Efectivo	235,948	(20,507)	267,049	(14,063)

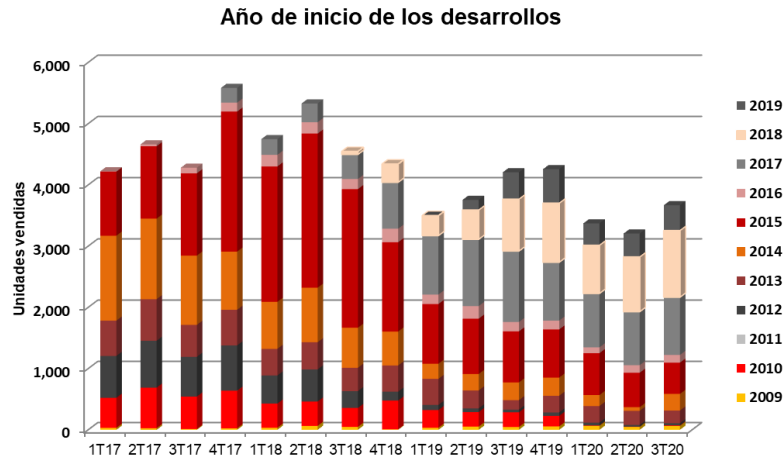
PROYECTOS EN DESARROLLO

	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Inicios	5,307	5,417	4,478	2,866	2,761	4,248	4,428	4,181	4,203	1,453	4,213
Unidades Terminadas	4,957	5,360	3,945	4,124	3,152	3,818	3,947	4,436	3,724	2,230	4,247
Unidades Escrituradas	4,747	5,329	4,546	4,340	3,498	3,755	4,206	4,257	3,372	3,205	3,668
Inventario Final de Unidades Terminadas (IFUT)	2,401	2,432	1,831	1,615	1,269	1,332	1,073	1,252	1,604	629	1,264
Unidades en Desarrollo (incl. IFUT)	8,484	8,572	8,504	7,030	6,293	6,786	7,008	6,932	7,763	6,011	6,556
Total de Reservas	81,266	90,415	90,994	88,455	96,421	88,789	84,336	76,895	77,330	74,114	71,799

Los inicios de unidades disminuyeron 4.9% en el 3T20, a 4,213 unidades desde 4,428 unidades en el 3T19, debido a que no se pudo recuperar los arranques y producción de vivienda durante el trimestre a niveles anteriores de la emergencia sanitaria.

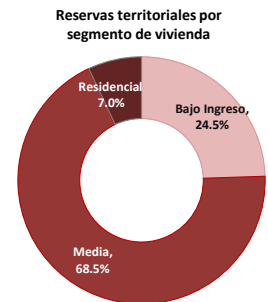
Las unidades terminadas aumentaron un 7.6% en el 3T20, a 4,247 unidades, en comparación a 3,947 unidades en el 3T19, ya que durante este último periodo se esperaba arrancar con la producción de vivienda de los desarrollos programados para el 4T19, sin embargo 5 de esos proyectos se desfasaron por trámites.

El inventario final de unidades terminadas fue de 1,264 viviendas al 30 de septiembre de 2020, en comparación a 629 al 30 de junio de 2020, como resultado de la reactivación de la industria al ser declarada como actividad esencial, ya que durante el 2T20 la producción de vivienda estuvo detenida durante 2 meses.



RESERVAS TERRITORIALES

Al 30 de septiembre de 2020, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron 71,799 unidades, de las cuales aproximadamente el 63.0% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y 37.0% son reservas que se mantienen por medio de fideicomisos de tierra.



Reservas Territoriales por estado al 30 de septiembre de 2020

Estado	Unidades	Porcentaje
Aguascalientes	6,511	9.1%
Estado de México	6,540	9.1%
Jalisco	15,768	22.0%
Nuevo León	19,403	27.0%
Querétaro	8,792	12.2%
Quintana Roo	6,429	9.0%
Tamaulipas	8,356	11.6%
Total	71,799	100.0%

DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 30 de septiembre de 2020, Javer continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$306.1 millones y para arrendamientos por \$93.0 millones. Estas líneas de crédito pueden ser utilizadas por la Compañía siempre y cuando esté en cumplimiento con sus obligaciones en relación con el contrato del crédito sindicado.

Javer efectuó operaciones con instrumentos financieros derivados para cubrir al 100% su exposición al tipo de cambio en relación con la porción del crédito sindicado denominado en dólares americanos, así como para fijar la tasa de interés en pesos mexicanos y dólares americanos. Al 30 de septiembre de 2020, la Compañía contaba con US\$12 millones en líneas de crédito disponibles de sus contrapartes de operaciones financieras derivadas para financiar cualquier efecto negativo en el valor razonable de las mismas.

Al 30 de septiembre de 2020, la deuda total / UAFIDA fue de 3.27x, Deuda Neta a UAFIDA de 2.53x y el efectivo disponible para servicio de la deuda fue de 1.40x.

<u>Deuda a corto plazo (Miles de pesos)</u>	<u>Sep-20</u>
Documentos por pagar a Instituciones Financieras	29,702
Porción circulante de la deuda a largo plazo	296,009
TOTAL	325,711

<u>Deuda a largo plazo (Miles de pesos)</u>	<u>Sep-20</u>
Crédito Sindicado	3,095,974
Arrendamientos financieros	167,414
Menos porción circulante	296,009
TOTAL	2,967,379

DEUDA TOTAL	3,293,090
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	728,344
DEUDA NETA	2,564,746

<u>Razones Financieras</u>	<u>Sep-20</u>
DEUDA TOTAL* / U12M UAFIDA	3.27
DEUDA NETA / U12M UAFIDA	2.53
Efectivo disponible para servicio de deuda	1.40
Activos a deuda total**	2.17

*Deuda Total= Para la conversión de los US. 21 millones del crédito sindicado, se utiliza el tipo de cambio 19.17 MXP/USD, que fue el pactado en el contrato de coberturas.

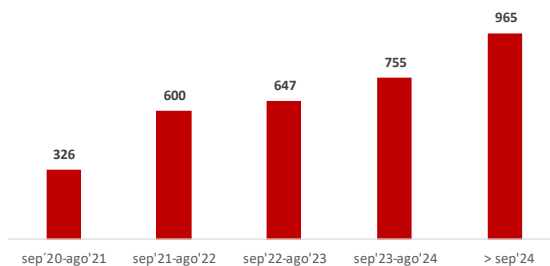
** Activos (efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar corto y largo plazo + inventarios inmobiliarios + reservas territoriales) / deuda total.

Derivados

<u>(Miles)</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Septiembre 30, 2020 \$(Ps.)</u>	<u>US.</u>
Instrumentos Financieros		(127,618)	(5,707)

Vencimientos

(millones de pesos)



SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER S.A.B. DE C.V.

lo invita a participar en su teleconferencia y presentación vía webcast en español
de los resultados del
Tercer Trimestre de 2020

El día viernes 23 de octubre de 2020

11:00 a.m. Hora Nueva York

10:00 a.m. Hora Ciudad de México

PRESENTADORES

René Martínez Martínez, Director General

Felipe Loera Reyna, Director de Administración y Finanzas

Para participar, por favor marque:

001(201) 689-8031 desde México

+1(877) 407-8031 desde E.U.A.

Código de acceso: JAVER

Para tener acceso a la presentación vía webcast, ir a:

<http://webcast.investorcloud.net/javer/index.html>

Sobre Javer:

Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V. se especializa en la construcción de viviendas de interés social, media y residencial. La Compañía inició operaciones en 1973, y su corporativo se encuentra en Monterrey, Nuevo León. Javer tiene presencia en los estados de Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Querétaro, Tamaulipas y Guanajuato; en este último la Compañía abrió un fraccionamiento durante 2019 que es administrado por la oficina de Querétaro. Adicionalmente, la Compañía está en proceso de venta de su segundo proyecto vertical-residencial en la Ciudad de México. En 2019, la Compañía reportó ingresos por \$7,375 millones y un total de 15,716 unidades vendidas.

Advertencia Legal:

Este comunicado puede contener ciertas declaraciones a futuro. Estas declaraciones se relacionan con proyecciones, desarrollos y estrategias de negocio futuras y pueden ser identificadas mediante el uso de términos y frases como “anticipa”, “cree”, “puede”, “será”, “estima”, “espera”, “prevé”, “tiene la intención”, “pretende”, “puede”, “planea”, “predice”, “proyecta”, “tiene como objetivo”, “estrategia”, términos o frases similares, y pueden incluir referencias a supuestos.

La Compañía previene a los inversionistas que las declaraciones a futuro no son garantía de un desempeño a futuro y están basadas en diversas suposiciones y que los resultados reales de las operaciones, incluyendo la posición financiera y liquidez, el desarrollo de la industria mexicana de otorgamiento de créditos, puede diferir significativamente de las declaraciones a futuro contenidas en este comunicado. Adicionalmente, si los resultados de la Compañía son consistentes con las declaraciones a futuro incluidas en este comunicado, dichos resultados o desarrollos pueden no ser indicativos de los resultados o desarrollos en períodos subsecuentes. Las declaraciones a futuro solo se refieren a la fecha de este comunicado de prensa y la Compañía no asume ninguna obligación de revisar o actualizar ninguna declaración a futuro, ya sea como resultado de nueva información o nuevos eventos u obligaciones.

Estas declaraciones a futuro incluyen, entre otras, la posición financiera futura de la Compañía y los resultados de sus operaciones, la estrategia, planes, objetivos, metas y objetivos de la Compañía, desarrollos futuros en los mercados en los que opera o busca participar, y cambios regulatorios anticipados en la industria, o en los mercados en los que opera o tiene la intención de operar.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 diciembre de 2019

(En miles de pesos)

	Nota	2020	2019
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3	\$ 728,344	\$ 406,762
Cuentas por cobrar	4	691,255	658,524
Inventarios inmobiliarios	6	4,070,152	4,219,355
Pagos anticipados		519,497	584,586
Otros activos circulantes		244,067	147,081
Total de activo circulante		6,253,315	6,016,308
Efectivo restringido	3	-	116,005
Cuentas por cobrar a largo plazo	4	123,077	136,851
Reservas territoriales	6	1,374,130	1,489,892
Edificios, moldes y maquinaria y equipo		236,566	269,871
Impuestos a la utilidad diferidos	11	722,737	722,737
Otros activos no circulantes		177,049	85,601
Total de activos		<u>\$ 8,886,874</u>	<u>\$ 8,837,265</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos de instituciones financieras	8	\$ 29,702	\$ 77,583
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	296,009	42,798
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	9	1,624,186	1,780,420
Cuenta por pagar a parte relacionada		165	165
Anticipos de clientes		72,572	36,432
Impuestos a la utilidad por pagar	11	-	19,591
Intereses por pagar		153,646	61,922
Total de pasivo circulante		2,176,280	2,018,911
Deuda a largo plazo	8	2,967,379	3,134,702
Cuentas por pagar por compra de terrenos		-	81,083
Beneficios a los empleados		69,186	68,142
Instrumentos financieros derivados	7	127,618	39,988
Impuestos a la utilidad diferidos	11	1,511,753	1,468,817
Total de pasivos		<u>6,852,216</u>	<u>6,811,643</u>
Capital contable:			
Capital social	12	1,164,951	1,157,071
Prima en emisión de acciones		20,535	12,452
Utilidades acumuladas		981,629	886,707
Otras partidas de la pérdida integral		(132,457)	(30,608)
Total de capital contable		<u>2,034,658</u>	<u>2,025,622</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 8,886,874</u>	<u>\$ 8,837,265</u>

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

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados de resultados y otros
resultados integrales

Por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	3T 2020	3T 2019	9M 2020	9M 2019
Ingresos	14	\$ 1,887,645	\$ 1,932,887	\$ 5,161,284	\$ 5,350,983
Costo de ventas		<u>1,369,877</u>	<u>1,407,837</u>	<u>3,743,649</u>	<u>3,897,550</u>
Utilidad bruta		517,768	525,050	1,417,635	1,453,433
Gastos de administración		(80,302)	(102,842)	(270,995)	(315,380)
Gastos de venta		(120,118)	(127,544)	(369,194)	(392,205)
Gastos generales		(52,672)	(69,186)	(176,364)	(201,226)
Otros ingresos, neto		3,396	5,110	8,125	9,262
Gasto por intereses, neto		(128,366)	(119,115)	(405,495)	(341,133)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta		16,101	(75,661)	(61,126)	(2,063)
(Pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	7	<u>(31,107)</u>	<u>47,650</u>	<u>40,873</u>	<u>(39,261)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		124,700	83,462	183,459	171,427
Impuestos a la utilidad	11	<u>(63,858)</u>	<u>(38,175)</u>	<u>(88,537)</u>	<u>(78,410)</u>
Utilidad neta		60,842	45,287	94,922	93,017
Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año:					
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos		645	(7,645)	(101,849)	(56,262)
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados - Remediciones actuariales, netas de impuestos		<u>-</u>	<u>(1,473)</u>	<u>-</u>	<u>(1,376)</u>
Total de la utilidad (pérdida) integral		<u>\$ 61,487</u>	<u>\$ 36,169</u>	<u>\$ (6,927)</u>	<u>\$ 35,379</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.22</u>	<u>\$ 0.16</u>	<u>\$ 0.34</u>	<u>\$ 0.33</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 fue de 277,962,338 y 277,899,322, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, número promedio ponderado de acciones fue de 281,210,186 y 281,314,499, respectivamente.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de la pérdida integral	Total de capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$1,142,151	\$ 7,296	\$ 878,231	\$ (25,484)	\$2,002,194
Recompra de acciones	(4,083)	-	-	-	(4,083)
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	15,692	5,156	-	-	20,848
Utilidad integral	-	-	93,017	(57,638)	35,379
Saldos al 30 de septiembre de 2019	<u>\$1,153,760</u>	<u>\$ 12,452</u>	<u>\$ 971,248</u>	<u>\$ (83,122)</u>	<u>\$2,054,338</u>
	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de la pérdida integral	Total de capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$1,157,071	\$ 12,452	\$ 886,707	\$ (30,608)	\$2,025,622
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	7,880	8,083	-	-	15,963
Pérdida integral	-	-	94,922	(101,849)	(6,927)
Saldos al 30 de septiembre de 2020	<u>\$1,164,951</u>	<u>\$ 20,535</u>	<u>\$ 981,629</u>	<u>\$(132,457)</u>	<u>\$2,034,658</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	2020	2019
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 183,459	\$ 171,427
Más (menos):		
Gasto por intereses, neto	405,495	341,133
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	(40,873)	39,261
Depreciación y amortización	68,316	54,088
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	71,944	(8,314)
Pagos basados en acciones	15,963	20,848
(Aumento) / disminución en:		
Cuentas por cobrar	(18,957)	28,227
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	263,154	(308,859)
Otros activos circulantes	(22,257)	(21,565)
Pagos anticipados	65,088	(148,421)
Aumento / (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(353,453)	288,949
Anticipos de clientes	36,140	23,372
Impuestos a la utilidad pagados	(96,271)	(84,618)
	<u>577,748</u>	<u>395,528</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación		
Flujos de efectivo por actividades de inversión – Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	<u>(2,971)</u>	<u>(8,420)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos de instituciones financieras	9,750	70,524
Pago de préstamos de instituciones financieras	(57,631)	(92,900)
Pago de préstamos a largo plazo	(30,829)	(32,352)
Intereses pagados	(306,896)	(401,171)
Pago de comisiones y honorarios por la obtención de préstamo a largo plazo	(833)	-
Emisión de acciones	10,712	8,827
Venta de acciones	4,718	-
Recompra de acciones	-	(4,083)
	<u>(371,009)</u>	<u>(451,155)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	203,768	(64,047)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	1,809	243
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	<u>522,767</u>	<u>579,144</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$ 728,344</u>	<u>\$ 515,340</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:		
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 23,975</u>	<u>\$ 22,314</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020 y 2019 y por el periodo

que terminó al 30 de septiembre del 2020 y 31 de diciembre del 2019

(En miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

1. Entidad que informa y evento relevante

1.1 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, en forma de desarrollos inmobiliarios. Su oficina matriz se localiza en Av. Juárez 1102, Piso 34, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es el desarrollador de vivienda líder en términos de número de unidades vendidas a nivel nacional.

1.2 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.

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.

1.3 Evento relevante

A raíz de la reciente crisis de salud pública derivado del brote epidémico causado por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), con fecha 31 de marzo de 2020, la Secretaría de Salud declaró la emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor y en consecuencia decretó la suspensión inmediata de las actividades no esenciales en los sectores público, privado y social, como estrategia para combatir dicha pandemia.

Inicialmente la Compañía y el sector de la construcción de casa habitación fue considerada como actividad no esencial, sin embargo, a partir del 1 de junio de 2020 regresó a las operaciones normales al ser definida la industria como actividad esencial.

La Compañía considera que la industria del desarrollo de vivienda pudiera verse afectada una vez que se levante la suspensión de las actividades no esenciales, ya que (i) habrá escasez de mano de obra inmediata para el desarrollo y construcción de sus proyectos, (ii) la cadena de suministro de materiales para construcción podría verse mermada y (iii) la obtención de permisos y licencias necesarias para llevar a cabo obras de construcción podrá demorar más tiempo de lo ordinario.

Ante esta situación sin precedentes, la Compañía adoptó ciertas medidas para la contención y reducción de gastos no esenciales, así como controlar las inversiones de capital durante el periodo que dure la contingencia sanitaria.

A pesar de la implementación de estas acciones y medidas, a la fecha, la Compañía no puede cuantificar la magnitud de los efectos que la pandemia, ni las medidas adoptadas por las autoridades en las jurisdicciones en las que opera, puedan tener en su negocio, liquidez, resultados de operación o situación financiera.

2. Principales políticas contables

2.1 Cumplimiento con la normatividad contable

Los estados consolidados han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS, por sus siglas en inglés) 34, Información financiera intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Para propósitos de los estados consolidados adjuntos, cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los estados financieros consolidados anuales auditados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) han sido condensadas u omitidas en los estados consolidados que se acompañan de conformidad con lo dispuesto en el IAS 34; adicionalmente, los resultados de operación de los períodos presentados, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación que hubiera tenido la Compañía si se hubiesen presentado sobre una base anual. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados consolidados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados anuales auditados del ejercicio que terminó el 31 de diciembre 2019, que fueron preparados también de acuerdo con las IFRS.

2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el año en curso, la Compañía aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el IASB las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2020.

Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

2.3 Bases de preparación

En la preparación de los estados financieros consolidados se aplicaron las mismas políticas contables, de presentación y métodos de valuación que las aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales de la Compañía por el año que terminó al 31 de diciembre de 2019.

2.3.1 Presentación de estados de resultados y otros resultados integrales

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

2.3.2 Presentación de estados de flujos de efectivo

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

2.3.3 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período. Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 la Compañía mantuvo acciones que potencialmente pueden ser diluidas, sin embargo, la diferencia de dichas acciones con las ordinarias no fueron materiales.

2.4 Bases de consolidación

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

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado de resultados y otros resultados integrales, desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de venta, según sea el caso. La utilidad (pérdida) 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 afiliadas son eliminados en la consolidación de los estados financieros.

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

2.5 Juicios y estimaciones contables críticas

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración requirió realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores contables de los activos y pasivos que no se obtienen de otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes y se revisan en forma continua. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se modifica la estimación, si la modificación afecta únicamente ese período, el período actual o períodos futuros.

La Compañía considera como juicios y estimaciones contables críticas: el control sobre operaciones conjuntas de fideicomisos de terrenos, las vidas útiles de edificios, moldes, maquinaria y equipo, los impuestos diferidos, el deterioro de activos de larga duración y la valuación de instrumentos financieros derivados.

En opinión de la Administración de la Compañía, todos los ajustes (incluyendo las provisiones recurrentes normales) necesarios para una presentación razonable, han sido incluidos en los estados consolidados intermedios.

3. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo incluye efectivo disponible en bancos e inversiones temporales, así como el efectivo restringido. 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:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Efectivo y bancos	\$ 6,505	\$225,383
Inversiones temporales	619,535	114,602
Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾	<u>102,304</u>	<u>66,777</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	728,344	406,762
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	<u>-</u>	<u>116,005</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	<u>\$728,344</u>	<u>\$522,767</u>

⁽¹⁾ Efectivo restringido destinado para el pago de los intereses trimestrales del Crédito Sindicado. Dicho efectivo se compone principalmente de inversiones de alta liquidez y realizadas con instituciones de bajo riesgo crediticio.

4. Cuentas por cobrar

La composición de cuentas por cobrar (y su correspondiente estimación para cuentas incobrables) al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 son similares; dichas cuentas se valúan a costo amortizado.

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

Los saldos con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los trabajadores (Infonavit) representan un 60.99% y 55.87%, del total de cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

El riesgo de cobranza con el Infonavit no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al Infonavit. El riesgo de cobranza de los otros créditos se considera poco importante, debido a que están respaldados por instituciones financieras acreditadas. Ni el Infonavit, ni los otros créditos cuentan con una historia importante de incumplimiento de cobranza.

4.1 Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar a largo plazo presentadas en el balance general corresponden a la venta de lotes comerciales.

4.2 Derechos de cobro

Los derechos de cobro de las cuentas por cobrar a corto y largo plazo al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 fueron cedidos a un fideicomiso de garantía el cual fue creado de acuerdo al contrato del crédito sindicado (Nota 8).

5. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

5.1 Transacciones

	30 de septiembre de	
	2020	2019
Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾	\$ (2,457)	\$ (2,635)
Gastos por servicios administrativos ⁽²⁾	(164)	(214)
Gasto por interés ⁽²⁾	(5,937)	(6,117)
Otros ingresos ⁽²⁾	-	1,006

(1) Durante los periodos concluidos el 30 de septiembre de 2020 y 2019 la Compañía realizó 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.

(2) Los gastos por intereses, así como los servicios administrativos y los otros ingresos son derivados de los arrendamientos que se mantienen con las empresas mencionadas en el siguiente punto 5.2 a los estados financieros, adicionalmente, se reconoció un ingreso por recuperación de gastos de instalación.

5.2 Saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas:

a) Cuentas por pagar

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	<u>\$ 165</u>	<u>\$ 165</u>

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 69,375	\$ 70,730
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	<u>6,237</u>	<u>6,638</u>
	<u>\$ 75,612</u>	<u>\$ 77,368</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 y su correspondiente porción circulante.

b) Cuentas por cobrar

Durante diciembre de 2018, se realizó una venta de un lote comercial a un ejecutivo de la Compañía, al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la cuenta por cobrar por esta operación es por \$1,291, la cual se encuentra registrada dentro de las cuentas por cobrar a corto plazo.

5.3 Compensación a personal administrativo clave

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

	30 de septiembre de 2020	2019
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$54,531</u>	<u>\$69,034</u>

6. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

	Terreno en proceso de desarrollo	Casas en proceso de construcción	Urbanización y equipamiento	Total ⁽¹⁾
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$1,106,058	\$ 986,043	\$ 1,714,875	\$ 3,806,976
Adiciones / compras	-	3,109,605	1,630,895	4,740,500
Transferencia de reservas territoriales	655,420	-	-	655,420
Ventas	<u>(650,650)</u>	<u>(2,905,657)</u>	<u>(1,427,234)</u>	<u>(4,983,541)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,110,828	1,189,991	1,918,536	4,219,355
Adiciones / compras	-	1,944,157	1,122,380	3,066,537
Transferencia de reservas territoriales	282,373	-	-	282,373
Ventas	<u>(448,083)</u>	<u>(1,978,265)</u>	<u>(1,071,765)</u>	<u>(3,498,113)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2020	<u>\$ 945,118</u>	<u>\$ 1,155,883</u>	<u>\$ 1,969,151</u>	<u>\$ 4,070,152</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, los inventarios inmobiliarios de la Compañía se encuentran garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 8.

6.1 Reservas territoriales

Se refiere a las reservas de terrenos 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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el monto de inventarios y reservas territoriales que garantizan las líneas de crédito revolventes menores a un año mencionadas en la Nota 9, asciende a \$422,040 y \$205,612, respectivamente. Por otra parte, al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, un importe de \$952,090 y \$1,016,705, respectivamente, del saldo de reservas territoriales se encuentra garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 8.

7. Instrumentos financieros

7.1 Valor razonable de instrumentos financieros

Los montos de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido 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 variable.

Los importes en libros de los instrumentos financieros como se muestran en el estado de situación financiera adjunto al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 (efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, cuentas por cobrar a corto y largo plazo, instrumentos financieros derivados, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas

por pagar, cuentas por pagar por compra de terrenos y deuda a corto plazo), son similares a sus valores razonables. El valor razonable de la deuda a largo plazo a las fechas antes mencionadas asciende a \$2,967,379 y \$3,134,702, respectivamente.

7.2 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 es:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activos financieros	US\$ 551	US\$ 6,087
Pasivos financieros	<u>(21,630)</u>	<u>(21,281)</u>
Posición financiera neta pasiva	<u>US\$ (21,079)</u>	<u>US\$ (15,194)</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ (471,322)</u>	<u>\$ (286,752)</u>

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros son como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Dólar estadounidense	\$22.3598	\$18.8727

c. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

El 14 de noviembre de 2019 se realizó el prepagado de las Notas Senior (ver Nota 8) por un importe de US\$158.5 millones, por lo que en dicha fecha también fueron cancelados anticipadamente los instrumentos financieros derivados que cubrían el principal y los intereses de las Notas Senior, por los cuales se obtuvo un flujo de \$45.3 millones.

Debido a la cancelación anticipada que se menciona en el párrafo anterior y como se indica en la Nota 8, derivado de la contratación de la nueva deuda, 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 y tasas de interés, ambos riesgos relacionados con el Crédito Sindicado el cual vence en 2024, por el cual se obtuvo un préstamo en pesos por \$2,745 millones y US\$21 millones en dólares norteamericanos (Nota 8). Los intereses se liquidan sobre una base trimestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el principal e intereses del mencionado crédito, tanto en dólares como en pesos, pagando en pesos mexicanos a una tasa promedio ponderada de 13.81%.

La intención de la Administración es mantener su portafolio de coberturas de derivados mientras siga estando expuesta a riesgos de tipo de cambio en el pago del principal e intereses. Al 30 de septiembre de 2020 la Compañía tiene cubierto el principal de la deuda en dólares y los pagos de intereses de ambas deudas hasta el vencimiento del Crédito Sindicado en 2024. Los efectos de la cobertura se registran dentro de las otras partidas de la utilidad (pérdida) integral y son recicladas al resultado integral de financiamiento conforme su devengación, la exposición que cubren son los cambios derivado a variaciones en el tipo de cambio y tasas. Los instrumentos derivados cumplieron con un alto porcentaje de efectividad.

Al 30 de septiembre de 2020, 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 designados como coberturas de flujos de efectivo:

<u>Vencimiento</u>	<u>Nocional (por cobrar)</u>	<u>Nocional (por pagar)</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Tasa Variable (por cobrar)</u>	<u>Tasa fija (por pagar)</u>	<u>Fecha de pago (por cobrar)</u>	<u>Fecha de pago (por pagar)</u>	<u>Valor razonable</u>
13 de noviembre de 2024	US\$10.5	\$201.3	\$19.17	LIBOR 3M + 6.85%	14.34%	Trimestral	Trimestral	\$ 25,887
13 de noviembre de 2024	US\$10.5	\$201.3	\$19.17	LIBOR 3M + 6.85%	14.34%	Trimestral	Trimestral	25,827
13 de noviembre de 2024	\$1,372.6	\$1,372.6	-	TIIE 28 + 6.75%	13.73%	Trimestral	Trimestral	(89,666)
13 de noviembre de 2024	\$1,372.6	\$1,372.6	-	TIIE 28 + 6.75%	13.73%	Trimestral	Trimestral	(89,666)
								<u>\$ (127,618)</u>

Por el ejercicio que terminó el 30 de septiembre de 2020, la Compañía reconoció una utilidad neta acumulada de \$57,867 por los instrumentos financieros derivados combinados.

7.2.1 Análisis de sensibilidad sobre los riesgos de mercado

La siguiente revelación proporciona un análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, tanto para tipo de cambio como tasa de interés considerando su estrategia de cobertura existente:

- Si el tipo de cambio de cierre usado para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros derivados (\$22.3598) hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de la utilidad (pérdida) integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$58,165, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- Si las tasas de interés LIBOR 3M y TIIE 28 hubieran aumentado en un 10.00%, la otra partida de la utilidad (pérdida) integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$26, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

7.3 Riesgo de liquidez

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 30 de septiembre de 2020. 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>2020-2021</u>	<u>2021-2022</u>	<u>2022-2023</u>	<u>2023-2024</u>	<u>2024-2025</u>	<u>Total</u>
Préstamos de instituciones financieras e intereses relativos	\$ 32,267	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 32,267
Porción circulante del pasivo a largo plazo y sus relativos intereses	281,390	-	-	-	-	281,390
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,396,939	-	-	-	-	1,396,939
Cuentas por pagar por compra de Terrenos	227,247	-	-	-	-	227,247
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	-	546,036	582,870	675,688	865,588	2,670,182
Derivados ⁽²⁾	561,879	438,656	362,313	283,517	135,622	1,781,987
Total	<u>\$2,499,722</u>	<u>\$ 984,692</u>	<u>\$945,183</u>	<u>\$ 959,205</u>	<u>\$1,001,210</u>	<u>\$6,390,012</u>

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 30 de septiembre de 2020.

- (2) El pago de intereses asociados con el Crédito Sindicado está cubierto con instrumentos financieros derivados como se describe anteriormente (Nota 7.2), por lo tanto, los pagos contractuales de interés a ser hechos por el Crédito Sindicado, se presentan netos de las utilidades a ser recibidas por las coberturas de derivados.

7.4 Riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, 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.

8. Deuda

a) Deuda a largo plazo

	Al 30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
A costo amortizado		
Crédito Sindicado \$2,745 - 2024 ⁽ⁱ⁾	\$2,643,774	\$2,620,857
Crédito Sindicado US\$21 millones - 2024 ⁽ⁱ⁾	452,199	378,368
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱ⁾	<u>167,415</u>	<u>178,275</u>
	3,263,388	3,177,500
Porción circulante	<u>(296,009)</u>	<u>(42,798)</u>
Deuda a largo plazo	<u><u>\$2,967,379</u></u>	<u><u>\$3,134,702</u></u>

Datos importantes de los contratos de préstamos a largo plazo

- (i) El 19 de septiembre de 2019, la Compañía firmó un contrato de deuda mediante un Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de \$2,745 millones a una tasa de TIIIE 28 + 6.75% y un monto en dólares por US\$21 millones a una tasa de LIBOR 3M + 6.50%, el 12 de noviembre de 2019 ejerció la disposición de los importes mencionados anteriormente, con dichos recursos el 14 de noviembre de 2019, la Compañía realizó el prepagó de las Notas Senior que mantenía por US\$158.5 millones. El Crédito Sindicado tiene una vigencia de 5 años y ha sido garantizado por una parte sustancial de los activos de la Compañía y sus subsidiarias, mediante la celebración de un fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago, un contrato de prenda sobre acciones de las subsidiarias y un contrato de prenda sin transmisión de posesión. La obtención del Crédito Sindicado generó gastos adicionales cuyo saldo neto asciende a \$118,832 y \$142,352, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

El contrato base del Crédito Sindicado con vencimiento en 2024, contiene ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, los cuales han sido sustancialmente cumplidas al 30 de septiembre de 2020. 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, 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 vencimientos por año del Crédito Sindicado al 30 de septiembre de 2020 se muestran a continuación:

	Miles de Dólares	Miles de pesos
2021	US\$ 1,680	\$ 219,620
2022	3,780	494,145
2023	4,200	549,050
2024	11,340	1,482,435

El 1 de junio de 2020 la Compañía firmó un adendum al contrato del Crédito Sindicado en el cual se acordó la liberación del efectivo restringido por un periodo temporal, el cual inició el 1 de junio y concluye el 12 de noviembre de 2020, fecha en la cual la Compañía restituirá el efectivo restringido de acuerdo con el contrato inicial.

El 25 de agosto de 2020 la Compañía firmó un adendum al contrato del Crédito Sindicado en el cual se acordó el aplazamiento de seis meses del pago de intereses trimestral por un importe de \$102,266 que vencía en ese mismo mes, se mantiene la cobertura del pago que se realizará al término del plazo mencionado como efectivo restringido dentro de nuestro balance general. Así mismo, se ha liberado a la Compañía de la obligación de cumplir con un nivel de caja mínima en relación con el contrato hasta el 13 de noviembre de 2020. Lo anterior con el propósito de privilegiar y mantener la liquidez financiera de la Compañía y asignar dichos fondos a la operación y crecimiento comercial ordinario.

- (ii) La Compañía tiene contratados arrendamientos financieros relacionados con los derechos de uso de bienes inmuebles, moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo con diversos plazos de vencimiento.

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 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene un saldo por pagar de \$11,336 y \$7,059, respectivamente, a una tasa de interés TIIE + 3.5 puntos, y puede disponer aun de dicha línea de crédito un importe de \$24,208.

El 27 de septiembre de 2019, la Compañía contrató una nueva línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$352,622, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo a la fecha de cada disposición. Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene un saldo por pagar de \$18,366 y \$70,524, respectivamente a una tasa de interés TIIE+3.25 puntos, y puede disponer aun de dicha línea de crédito un importe de \$281,898.

9. Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 545,050	\$ 561,485
Cuentas por pagar por compra de terrenos	227,247	251,934
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	497,824	673,830
Otros pasivos	354,065	293,171
	<u>\$ 1,624,186</u>	<u>\$ 1,780,420</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 \$266,591 y \$266,725 al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente.
- (ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es de

\$593,788 y \$691,000, 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.

10. Plan de bono pagado en acciones

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

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

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

11. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al impuesto sobre la renta (ISR). El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación. Asimismo, la Compañía tiene la opción de deducir las compras de terrenos para desarrollos inmobiliarios en el año de adquisición o en el momento de la venta. También se disminuye en su totalidad la PTU que se paga.

Conforme a la Ley de ISR la tasa fue 30% para 2020 y 2019 y continuará la misma tasa para años futuros.

Los impuestos a la utilidad, causados por JAVER y sus subsidiarias de manera individual se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2020	2019
ISR causado	\$ 1,951	\$ 651
ISR diferido	<u>86,586</u>	<u>77,759</u>
	<u>\$88,537</u>	<u>\$ 78,410</u>

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2020 y 2019 fueron determinados considerando dichos periodos como años fiscales normales, calculados sobre la base de las diferencias temporales de los activos y pasivos al cierre de cada periodo. Las tasas efectivas (no auditadas) fueron 48.3% y 45.7%, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2020, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por aproximadamente \$2,021,132 para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras.

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.

12. Capital contable

- a) Durante el periodo que terminó el 30 de septiembre de 2019, se realizó la recompra de 244,944 acciones por un monto de \$4,083.
- b) Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el 25.1% del capital social, propiedad de Proyectos del Noreste, S. A. de C. V., está actualmente en posesión de Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, como fiduciaria (la Fiduciaria Scotiabank) conforme a

un contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado por y entre Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. como fideicomitente, los accionistas controladores, como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. o a los accionistas controladores, con base en ciertos criterios de liberación descritos en el contrato de compra de acciones, que corresponden al pago de indemnizaciones y/o ajustes de precios incluidos, así como del resultado de las acciones legales relacionadas con contingencias fiscales entre los accionistas propietarios de las acciones que integran el capital social de JAVER.

- 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”.

13. Contingencias

- a) El 20 de agosto de 2019, el Servicio de Administración Tributaria notificó a Casas Javer, S.A. de C.V. ("Casas Javer") subsidiaria de la Compañía, una determinación derivada de una revisión fiscal al ejercicio 2014, aplicando un criterio en la deducción de los gastos de urbanización e infraestructura realizados por Casas Javer, desconociendo los mismos por considerar que éstos no son estrictamente indispensables para los fines de la empresa por el simple hecho de que parte de las obras de urbanización e infraestructura son cedidas y donadas a los municipios para su posterior operación. Como resultado de lo anterior, la autoridad fiscal determinó un crédito por concepto de supuestas contribuciones omitidas en relación con el impuesto sobre la renta de personas morales en el ejercicio fiscal 2014, por la cantidad de \$120,413, más actualizaciones, recargos y multas.

El 27 de septiembre de 2019, la Compañía presentó un recurso de revocación, el cual, al 30 de septiembre de 2020 las autoridades fiscales se encuentran en proceso de revisión de dicho recurso, así como de las pruebas presentadas, se espera que durante el último trimestre del 2020 las autoridades fiscales puedan dar una resolución al caso.

La Compañía considera que cuenta con los elementos suficientes para obtener una resolución favorable.

- b) Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) – La Compañía celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Compañía se mantienen en fideicomisos; la Compañía y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.
El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.
- c) 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 por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020 y 2019.
- d) 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.
- e) La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a diversas autoridades

federales, estatales y municipales, estos cambios pueden afectar la operación de la Compañía.

14. Información por segmentos

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

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

Los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

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

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

	30 de septiembre			
	Ingresos por segmento		Utilidades por segmento	
	2020	2019	2020	2019
Interés social	\$ 85,506	\$ 376,604	\$ 14,415	\$ 68,709
Media	3,762,361	3,620,661	1,032,070	959,469
Residencial	1,302,175	1,336,755	360,736	411,699
Lotes comerciales	11,242	16,963	10,414	13,556
Totales	<u><u>\$ 5,161,284</u></u>	<u><u>\$5,350,983</u></u>	1,417,635	1,453,433
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores			(808,428)	(899,549)
Costos financieros			(425,748)	(382,457)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			<u><u>\$ 183,459</u></u>	<u><u>\$ 171,427</u></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.

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

c) Información geográfica

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

	30 de septiembre de	
	2020	2019
Nuevo León	\$ 1,797,843	\$2,357,431
Jalisco	826,931	846,555
Aguascalientes	426,263	495,061
Querétaro	535,621	434,011
Estado de México	1,110,177	824,008
Tamaulipas	59,178	41,618
Quintana Roo	405,271	352,299
	<u>\$ 5,161,284</u>	<u>\$5,350,983</u>

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

	Al 30 de	Al 31 de
	septiembre	diciembre
	2020	2019
Nuevo León	\$ 1,645,734	\$ 1,825,799
Jalisco	832,198	974,147
Aguascalientes	445,779	382,486
Querétaro	791,636	711,138
Estado de México	838,456	955,509
Tamaulipas	283,437	306,728
Quintana Roo	607,042	553,440
	<u>\$ 5,444,282</u>	<u>\$ 5,709,247</u>

a) Información sobre principales clientes

Como se indica en la Nota 4, el cliente principal de la Compañía es el Infonavit.