

2021



PRIMER TRIMESTRE

FELIPE LOERA

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

VERÓNICA LOZANO

Directora de Planeación, RI y RSC
Tel: +52 (81) 1133-6699 Ext. 6515
vlozano@javer.com.mx



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



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 1T21 CON CRECIMIENTO EN VOLUMEN, INGRESOS, UAFIDA Y UTILIDAD NETA, ASÍ COMO GENERACIÓN DE FLUJO LIBRE POSITIVO.

Monterrey, Nuevo León, México – 22 de abril, 2021 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el primer trimestre (“1T21”) al 31 de marzo de 2021. Todas las cifras presentadas en este reporte están expresadas en miles de pesos nominales (\$), a menos que se indique lo contrario.

Resultados del 1T21:

(Miles de pesos)	1T21	1T20	Variación
Unidades	3,434	3,372	1.8%
Ingresos Netos	1,793,061	1,638,916	9.4%
Utilidad Bruta	488,185	447,115	9.2%
Margen Bruto	27.2%	27.3%	(0.1 pp)
UAFIDA	192,224	146,870	30.9%
Margen UAFIDA	10.7%	9.0%	1.7 pp
Utilidad (Pérdida) Neta	16,095	(11,930)	234.9%
Margen Neto	0.9%	(0.7%)	1.6 pp
Flujo Libre de Efectivo	85,805	(142,351)	160.3%
Utilidad por acción*	0.06	(0.04)	250.0%

*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad (pérdida) básica por acción por los periodos terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 fue de 278,612,338 y 277,962,338, respectivamente; para la determinación de la utilidad (pérdida) por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 282,764,157 y 280,849,209, respectivamente.

- **Las unidades vendidas** incrementaron 1.8% en el 1T21 a 3,434 unidades, comparado con las 3,372 unidades escrituradas durante el mismo periodo del año anterior. Esto gracias a la continuidad de nuestra operación y a la facilidad de adquisición de nuevos clientes a través de medios digitales, cuyas ventas representaron 60.0% del total de unidades.
- **Los ingresos netos** aumentaron 9.4% a \$1,793.1 millones en el 1T21, en comparación con los \$1,638.9 millones registrados en el 1T20, principalmente por el crecimiento en el volumen y la mejora en la mezcla de ventas en los segmentos de vivienda media y residencial, pasando de un precio promedio de venta de \$484.9 mil en el 1T20 a \$520.8 mil en el 1T21, representando un incremento de 7.4%.
- **La UAFIDA** creció 30.9% a \$192.2 millones en el 1T21 comparado con los \$146.9 millones en el 1T20, derivado tanto de los efectos mencionados anteriormente como también por los ahorros en los gastos fijos de venta y administración.

PRIMER TRIMESTRE

2021

- El **resultado neto** fue de \$16.1 millones en el 1T21, una recuperación significativa en comparación a la pérdida neta de \$(11.9) millones obtenidos en el 1T20, debido al incremento en ingresos y la reducción en el rubro de gastos. La utilidad por acción fue de \$0.06 en 1T21 y de \$(0.04) en 1T20.
- El **flujo libre de efectivo (FLE)** fue de \$85.8 millones en el 1T21, incrementando en comparación con los \$(142.4) millones del 1T20, a pesar de haber invertido \$111 millones más en reservas territoriales durante este trimestre.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “Los resultados financieros y operativos de este primer trimestre están en línea con lo que esperábamos para el comienzo de este año, manteniendo la tendencia positiva observada durante el 2020, logrando así, otro trimestre con crecimiento y reafirmando la mezcla óptima de nuestros productos, ante las condiciones actuales del mercado.

Continuamos con un control estricto de los costos y gastos fijos de la Compañía, lo que provocó que se presente un ahorro de \$10.3 millones en los gastos de administración y ventas en comparación con el primer trimestre de 2020, mejorando su relación a ingresos pasando de 20.3% en el 1T20 a 17.9% en el 1T21. Lo anterior en conjunto con el incremento en volumen e ingresos resultaron en un crecimiento de 30.9% en la UAFIDA del periodo.

De igual forma seguimos impulsando los canales de medios digitales para la promoción de los desarrollos y atraer a nuestros clientes, alcanzando que el 60.0% del total de las unidades desplazadas en el trimestre proviniera de dicho canal, un crecimiento de 40.8% respecto al mismo período del año anterior. Adicionalmente, aperturamos dos proyectos en Nuevo León, uno residencial y el otro orientado a vivienda media.

En cuanto al otorgamiento de financiamientos, las instituciones de crédito continúan fortaleciendo sus procesos y promoviendo nuevos esquemas para incentivar la originación, la cual ha mantenido un ritmo constante e incluso presentado incrementos en los últimos meses, aunado a las condiciones favorables de las tasas de interés para la obtención de créditos hipotecarios de instituciones financieras. El FOVISSSTE liberó en tiempo récord los folios conforme al sistema de puntaje 2021 para que sus derechohabientes puedan tramitar su financiamiento a la brevedad. Mientras que el INFONAVIT, recientemente informó que la colocación crediticia del 1T21 incrementó 14.5% respecto al mismo periodo de 2020, lo que representó una derrama de más de \$47 mil millones.

Por otro lado, estamos muy orgullosos de que por cuarto año consecutivo obtuvimos el distintivo de Empresa Socialmente Responsable “ESR” y que fuimos reconocidos como uno de los mejores lugares para trabajar en México (GPTW por sus siglas en inglés), lo que reitera el compromiso hacia nuestros grupos de interés, ya que de forma continua buscamos enriquecer y mejorar nuestras actividades y procesos.

El pasado 5 de abril se publicó un acuerdo tripartito sobre la iniciativa de reforma en materia de subcontratación laboral, se prevé se publique durante el mes de mayo y den entre tres y cuatro meses para su entrada en vigor. Una vez divulgada, se podrá determinar si existirá alguna necesidad de hacer cambios a los esquemas operativos actuales. También en los siguientes meses, se tendrán elecciones en la mayoría de los estados donde operamos, lo que podría generar atrasos en la obtención de trámites y permisos, y por otro lado, los incrementos en los precios de las materias primas que se han

PRIMER TRIMESTRE

2021

presentado en las últimas semanas le pondrán presión al mantenimiento de los márgenes operativos, sin embargo, estaremos concentrados en ambos rubros para mitigar los posibles impactos.

Seguiremos enfocados en la adquisición de terrenos para proyectos nuevos, buscando mantener la vocación de nuestra mezcla de productos actual y que las adquisiciones sean en la medida de lo posible predios que se puedan operar de manera inmediata, para tratar de recuperar el rezago de inversión durante el ejercicio 2020.

Tomando en cuenta lo comentado y de acuerdo a los resultados del primer trimestre, creemos que pasaremos desde un entorno neutral, a un año con un crecimiento tanto en ingresos como en UAFIDA en un rango de 3% a 5%, y mantendremos una generación de flujo neutral, como resultados de la adquisición estratégica de reservas territoriales.”

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Unidades Vendidas	1T21	% de unidades	1T20	% de unidades	Variación
Vivienda Interés Social	92	2.7%	160	4.7%	(42.5%)
Vivienda Media	3,008	87.6%	2,913	86.4%	3.3%
Vivienda Residencial	334	9.7%	299	8.9%	11.7%
TOTAL	3,434	100.0%	3,372	100.0%	1.8%

Ingresos (Miles de pesos)	1T21	% de ingresos	1T20	% de ingresos	Variación
Vivienda Interés Social	26,049	1.5%	43,404	2.6%	(40.0%)
Vivienda Media	1,314,340	73.3%	1,195,420	72.9%	9.9%
Vivienda Residencial	448,093	25.0%	396,366	24.2%	13.1%
Total de Ingresos por Viviendas	1,788,482	99.7%	1,635,190	99.8%	9.4%
Ingresos por Lotes Comerciales	4,579	0.3%	3,726	0.2%	22.9%
TOTAL	1,793,061	100.0%	1,638,916	100.0%	9.4%

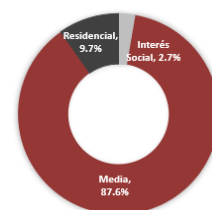
* Las viviendas de interés social tienen un precio de venta menor a \$300,000. El segmento de vivienda media tiene un precio de venta arriba de \$300,000 y hasta \$850,000. Las unidades residenciales tienen un precio de venta mayor a \$850,000.

Las **unidades vendidas** fueron 3,434 en el 1T21. Continuando con la tendencia de trimestres anteriores, los segmentos de vivienda media y residencial incrementaron 3.3% y 11.7%, respectivamente; mientras que el segmento de interés social decreció 42.5%. El segmento de vivienda media representó el 87.6% del total de unidades vendidas y el 73.3% del total de ingresos durante el 1T21; el segmento residencial abarcó 9.7% del total de unidades vendidas y el 25.0% del total de ingresos en este mismo periodo. El 2.7% restante del total de unidades vendidas pertenece al segmento de interés social, con una participación de 1.5% en el total de ingresos para el 1T21.

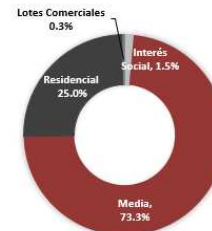
Respecto a los ingresos correspondientes por la venta de **lotes comerciales**, se registraron \$4.6 millones, representando 0.3% del total de ingresos durante el 1T21.

El **precio promedio de venta** aumentó 7.4% a \$520.8 mil en el 1T21 comparado con \$484.9 mil en el 1T20, principalmente por la mejora en la mezcla de productos previamente mencionada, por el mayor enfoque en el crecimiento de los segmentos de vivienda media y residencial.

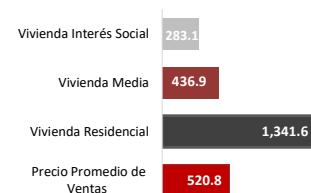
Unidades Vendidas 1T21



Ingresos 1T21



Precio de Venta Promedio 1T21



PRIMER TRIMESTRE

2021

(Miles de pesos)	1T21	1T20	Variación
Vivienda Interés Social	283.1	271.3	4.4%
Vivienda Media	436.9	410.4	6.5%
Vivienda Residencial	1,341.6	1,325.6	1.2%
Precio Promedio de Ventas	520.8	484.9	7.4%

Tipo de financiamiento: El Infonavit continúa como la principal fuente de crédito para los clientes de Javer. Los créditos otorgados por este instituto, incluyendo Cofinavit, abarcaron el 88.1% del total de unidades vendidas en el 1T21, comprendiendo un 93.0% para el periodo del 1T20. Esta reducción de 4.8 puntos porcentuales en la composición de los créditos Infonavit y Cofinavit respecto al total de unidades vendidas se debe al incremento de las viviendas financiadas a través de créditos FOVISSSTE, principalmente por las aperturas de nuevos fraccionamientos en el Estado de México y Querétaro que se tuvieron durante el 2020.

Tipo de Financiamiento	1T21	% del total	1T20	% del total	Variación
Infonavit	2,934	85.4%	3,033	89.9%	(3.3%)
Fovissste	185	5.4%	51	1.5%	262.7%
Cofinavit	93	2.7%	102	3.0%	(8.8%)
Instituciones Financieras	123	3.6%	120	3.6%	2.5%
Otros	99	2.9%	66	2.0%	50.0%
TOTAL	3,434	100.0%	3,372	100.0%	1.8%

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

Utilidad Bruta (Miles de pesos)	1T21	1T20	Variación
Viviendas	486,500	443,390	9.7%
Lotes Comerciales	1,685	3,725	(54.8%)
TOTAL	488,185	447,115	9.2%

Margen Bruto (%)	1T21	1T20	Variación
Viviendas	27.2%	27.1%	0.1 pp
Lotes Comerciales	36.8%	100.0%	(63.2 pp)
TOTAL	27.2%	27.3%	(0.1 pp)

PRIMER TRIMESTRE

2021

La **utilidad bruta** creció 9.2% a \$488.2 millones en el 1T21, comparado con \$447.1 millones en el 1T20, resultado tanto del incremento en volumen, la mejora en la mezcla de ventas y en el precio promedio de ventas.

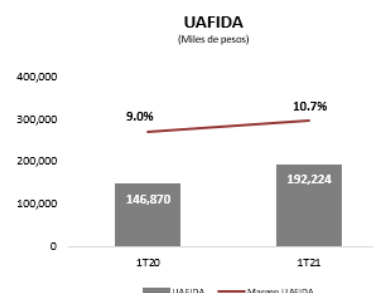
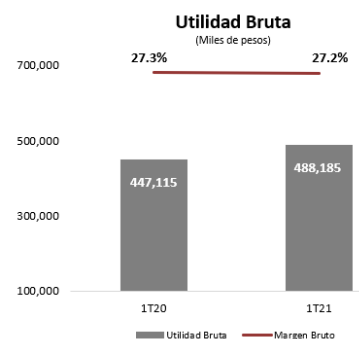
El **margen bruto** permaneció estable en 27.2% en el 1T21, respecto al 27.3% en 1T20.

UAFIDA / Margen UAFIDA

(Miles de pesos)	1T21	1T20	Variación
Gastos de Administración y Ventas	321,633	331,920	(3.1%)
% de Ventas	17.9%	20.3%	(2.4 pp)
UAFIDA	192,224	146,870	30.9%
Margen UAFIDA	10.7%	9.0%	1.7 pp

Los **gastos de administración y ventas** se redujeron 3.1% a \$321.6 millones en el 1T21 en comparación con los \$331.9 millones en el 1T20, esto derivado de ahorros en conceptos que a raíz de la emergencia sanitaria se han logrado mantener desde el año anterior.

La **UAFIDA** creció 30.9% a \$192.2 millones en el 1T21 comparado con los \$146.9 millones en el 1T20, como resultado tanto de los efectos mencionados anteriormente como también por los ahorros en gastos fijos de venta y administración.



PRIMER TRIMESTRE

2021

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

(Miles de pesos)	1T21	1T20	Variación
Gastos Financieros	122,199	148,019	(17.4%)
Productos Financieros	(8,041)	(3,184)	152.6%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria neta de la posición de derivados	23,687	(6,369)	(471.9%)
Costo Integral de Financiamiento	137,844	138,466	(0.4%)
Ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo	59,506	(14,362)	514.3%

El **costo integral de financiamiento** fue de \$137.8 millones en el 1T21, similar a los \$138.5 millones registrados en el 1T20.

El **resultado neto** fue de \$16.1 millones en el 1T21, una recuperación significativa en comparación a la pérdida neta de \$(11.9) millones obtenidos en el 1T20, debido al incremento en ingresos y la variación favorable en el rubro de gastos. La utilidad por acción fue de \$0.06 en 1T21 y de \$(0.04) en 1T20.

La **ganancia integral** fue de \$75.6 millones en el 1T21, en comparación con una pérdida de \$(26.3) millones en el 1T20.

ACTIVOS / PASIVOS

El **efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido** fue de \$875.5 millones al 31 de marzo de 2021.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo cerró en 311 días al 31 de marzo de 2021, 18 días menos que lo presentado durante el mismo periodo del año anterior como resultado de una disminución de 53 días en el inventario en proceso por el mayor desplazamiento de unidades y por las aperturas que se presentaron durante los últimos 12 meses. La eficiencia en el manejo en el ciclo de capital de trabajo ha sido beneficioso al continuar manteniéndose por debajo de un año.

PRIMER TRIMESTRE

2021

(Miles de pesos)	Marzo 31, 2021		Marzo 31, 2020	
	Monto	Días	Monto	Días
Cuentas por cobrar	788,071	39	733,866	36
Inventario (en proceso)	3,717,014	250	4,473,483	303
Inventario (reserva de tierras)	1,632,524	110	1,540,273	104
Proveedores	1,242,199	84	1,657,959	112
Anticipo de clientes	66,878	3	42,571	2
Capital de trabajo	4,828,532	311	5,047,092	329
Ingresos U12M	7,448,001		7,396,359	
Costo de ventas U12M	5,414,952		5,376,972	

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) fue de \$85.8 millones en el 1T21, incrementando en comparación con los \$(142.4) millones del 1T20, a pesar de haber invertido \$111 millones más en reservas territoriales que el mismo período del año anterior.

(Miles de pesos)	1T21	1T20
UAFIDA	192,224	146,870
(+) Tierra incluida en costos	126,291	143,795
(+-) Cambios en el Capital de Trabajo	194,626	(130,774)
Gastos Financieros	(134,911)	(139,062)
Impuestos en Efectivo	(49,276)	(28,488)
Gastos de Capital en Tierra	(243,582)	(132,459)
Gastos de Capital en Maq. y Equipo	433	(2,233)
Flujo Libre de Efectivo	85,805	(142,351)

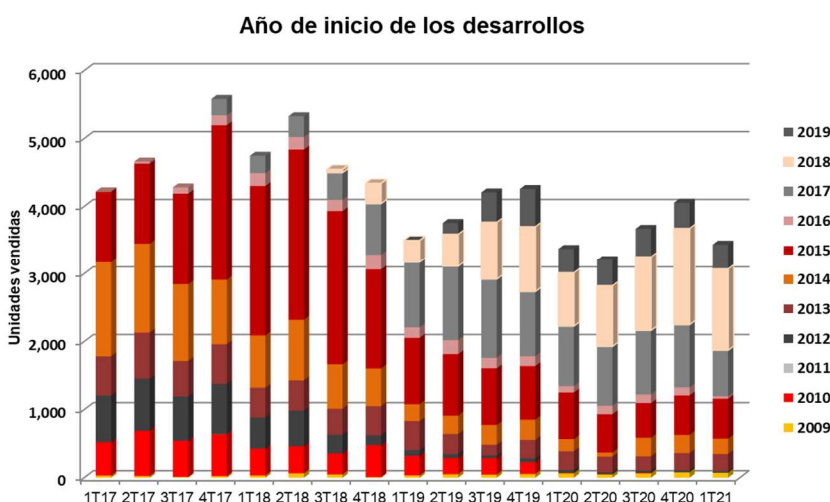
PROYECTOS EN DESARROLLO

	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
Inicios	2,761	4,248	4,428	4,181	4,203	1,453	4,213	3,394	3,034
Unidades Terminadas	3,152	3,818	3,947	4,436	3,724	2,230	4,247	4,073	3,157
Unidades Escrituradas	3,498	3,755	4,206	4,257	3,372	3,205	3,668	4,057	3,434
Inventario Final de Unidades Terminadas (IFUT)	1,269	1,332	1,073	1,252	1,604	629	1,264	1,300	1,044
Unidades en Desarrollo (incl. IFUT)	6,293	6,786	7,008	6,932	7,763	6,011	6,556	5,906	5,532
Total de Reservas	96,421	88,789	84,336	76,895	77,330	74,114	71,799	68,247	64,959

Los inicios de unidades disminuyeron 27.8% en 1T21, a 3,034 unidades, en comparación con las 4,203 unidades en el 1T20, en función con el número de proyectos activos con capacidad de tener arranques.

Las unidades terminadas disminuyeron 15.2% a 3,157 unidades en 1T21, en comparación con las 3,724 unidades en el periodo de 1T20, de acuerdo a lo previamente mencionado.

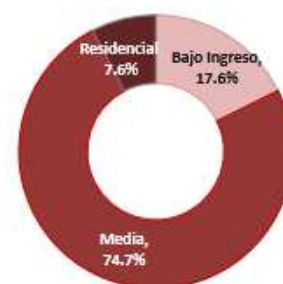
El inventario final de unidades terminadas fue de 1,044 unidades al 31 de marzo de 2021, en comparación a 1,300 unidades al 31 de diciembre de 2020, principalmente por la disminución en unidades terminadas y el desplazamiento de unidades en el trimestre.



RESERVAS TERRITORIALES

Al 31 de marzo de 2021, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron 64,959 unidades, de las cuales aproximadamente 63.5% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 36.5% restante consta de reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

Reservas territoriales por segmento de vivienda



Reservas Territoriales por estado al 31 de marzo de 2021

Estado	Unidades	Porcentaje
Aguascalientes	5,714	8.8%
Estado de México	5,570	8.6%
Jalisco	14,359	22.1%
Nuevo León	17,144	26.4%
Querétaro	8,201	12.6%
Quintana Roo	5,767	8.9%
Tamaulipas	8,204	12.6%
Total	64,959	100.0%

DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 31 de marzo del 2021, Javier continua con acceso a líneas de crédito puente por \$302.8 millones y \$98.5 millones en arrendamientos. 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.

Javier celebró ciertas operaciones con instrumentos financieros derivados buscando cubrir el 100% de 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 31 de marzo de 2021, Javier contaba con US\$12 millones en líneas de crédito disponibles de sus contrapartes de operaciones financieras derivadas para llevar a cabo el financiamiento de cualquier efecto negativo en el valor razonable de las mismas.

Al 31 de marzo del 2021, la deuda total / UAFIDA fue de 3.06x, Deuda Neta a UAFIDA de 2.23x y el efectivo disponible para servicio de la deuda fue de 1.72x.

PRIMER TRIMESTRE

2021

Deuda a corto plazo	Mar-21
Documentos por pagar a Instituciones Financieras	7,387
Porción circulante de la deuda a largo plazo	544,615
TOTAL	552,002

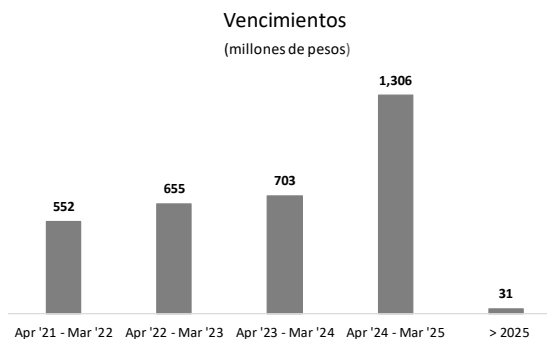
Deuda a largo plazo	Mar-21
Crédito Sindicado	3,076,962
Arrendamientos financieros	162,515
Menos porción circulante	544,615
TOTAL	2,694,862

DEUDA TOTAL	3,246,864
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	875,473
DEUDA NETA	2,371,391

Razones Financieras	Mar-21
DEUDA TOTAL / U12M UAFIDA	3.06
DEUDA NETA / U12M UAFIDA	2.23
Efectivo disponible para servicio de deuda	1.72
Activos a deuda total*	2.18

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

Derivados	Valor Razonable	Marzo 31, 2021	
(Miles)		\$(Ps.)	US.
Instrumentos Financieros		(78,642)	(3,817)



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
Primer Trimestre de 2021

El día viernes 23 de abril de 2021

11:00 a.m. Hora New York

10:00 a.m. Hora Ciudad de México

PRESENTADORES

René Martínez Martínez, Director General

Felipe Loera Reyna, Director de Administración y Finanzas

Verónica Lozano, Directora de Planeación, RI y RSC

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 2020, la Compañía reportó ingresos por \$7,294 millones y un total de 14,302 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 periodos 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, 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.

PRIMER TRIMESTRE

2021

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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020

(En miles de pesos)

	Nota	2021	2020
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3	\$ 792,449	\$ 706,806
Cuentas por cobrar	4	699,018	760,027
Inventarios inmobiliarios	6	3,717,014	3,822,821
Pagos anticipados		490,721	510,474
Otros activos circulantes		210,890	189,146
Total de activo circulante		<u>5,910,092</u>	<u>5,989,274</u>
Efectivo restringido	3	83,024	99,069
Cuentas por cobrar a largo plazo	4	89,053	91,087
Reservas territoriales	6	1,632,524	1,633,382
Edificios, moldes y maquinaria y equipo		214,475	228,493
Impuestos a la utilidad diferidos	11	506,634	506,634
Otros activos no circulantes		169,321	173,185
Total de activos		<u>\$ 8,605,123</u>	<u>\$ 8,721,124</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos de instituciones financieras	8	\$ 7,387	\$ 10,799
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	544,615	418,727
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	9	1,635,043	1,743,277
Cuenta por pagar a parte relacionada		165	165
Anticipos de clientes		66,878	69,196
Impuestos a la utilidad por pagar	11	-	31,994
Intereses por pagar		42,005	46,568
Total de pasivo circulante		<u>2,296,093</u>	<u>2,320,726</u>
Deuda a largo plazo	8	2,694,862	2,805,269
Cuentas por pagar por compra de terrenos		-	3,600
Beneficios a los empleados		78,759	76,194
Instrumentos financieros derivados	7	78,642	178,849
Impuestos a la utilidad diferidos	11	1,296,288	1,254,155
Total de pasivos		<u>6,444,644</u>	<u>6,638,793</u>
Capital contable:			
Capital social	12	1,172,678	1,170,131
Prima en emisión de acciones		20,535	20,535
Utilidades acumuladas		1,042,484	1,026,389
Otras partidas de la pérdida integral		(75,218)	(134,724)
Total de capital contable		<u>2,160,479</u>	<u>2,082,331</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 8,605,123</u>	<u>\$ 8,721,124</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

PRIMER TRIMESTRE

2021

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 31 de marzo de 2021 y 2020

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	1T 2021	1T 2020
Ingresos	14	\$ 1,793,061	\$ 1,638,916
Costo de ventas		<u>1,304,876</u>	<u>1,191,801</u>
Utilidad bruta		488,185	447,115
Gastos de administración		(124,638)	(119,661)
Gastos de venta		(137,529)	(141,831)
Gastos generales		(59,466)	(70,428)
Otros ingresos, neto		2,514	2,702
Gasto por intereses, neto		(114,157)	(144,835)
Pérdida cambiaria, neta		(13,483)	(101,414)
(Pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	7	<u>(10,204)</u>	<u>107,783</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		31,222	(20,569)
(Gasto) beneficio por impuestos a la utilidad	11	<u>(15,127)</u>	<u>8,639</u>
Utilidad (pérdida) neta		16,095	(11,930)
Otra partida 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		<u>59,506</u>	<u>(14,362)</u>
Total de la utilidad (pérdida) integral		<u>\$ 75,601</u>	<u>\$ (26,292)</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción		<u>\$ 0.06</u>	<u>\$ (0.04)</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad (pérdida) básica por acción por los periodos terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 fue de 278,612,338 y 277,962,338, respectivamente; para la determinación de la utilidad (pérdida) por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 282,764,157 y 280,849,209, respectivamente.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

PRIMER TRIMESTRE

2021

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 31 de marzo de 2021 y 2020

(En miles de pesos)

	<u>Capital social</u>	<u>Prima en emisión de acciones</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Otras partidas de la pérdida integral</u>	<u>Total de capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2020	\$1,157,071	\$12,452	\$886,707	\$(30,608)	\$2,025,622
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	6,409	-	-	-	6,409
Pérdida integral	-	-	(11,930)	(14,362)	(26,292)
Saldos al 31 de marzo de 2020	<u>\$1,163,480</u>	<u>\$12,452</u>	<u>\$874,777</u>	<u>\$(44,970)</u>	<u>\$2,005,739</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Prima en emisión de acciones</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Otras partidas de la pérdida integral</u>	<u>Total de capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2021	\$1,170,131	\$20,535	\$1,026,389	\$(134,724)	\$2,082,331
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	2,547	-	-	-	2,547
Utilidad integral	-	-	16,095	59,506	75,601
Saldos al 31 de marzo de 2021	<u>\$1,172,678</u>	<u>\$20,535</u>	<u>\$1,042,484</u>	<u>\$(75,218)</u>	<u>\$2,160,479</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

PRIMER TRIMESTRE

2021

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020

(En miles de pesos)

	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 31,222	\$ (20,569)
Más (menos):		
Gasto por intereses, neto	114,157	144,835
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	10,204	(107,783)
Depreciación y amortización	23,125	25,267
Pérdida cambiaria no realizada	13,934	112,071
Pagos basados en acciones	2,547	6,409
(Aumento) / disminución en:		
Cuentas por cobrar	63,043	61,509
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	106,117	(309,979)
Otros activos circulantes	(2,957)	(3,843)
Pagos anticipados	19,753	33,651
Aumento / (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(109,269)	79,772
Anticipos de clientes	(2,318)	6,139
Impuestos a la utilidad pagados	(49,276)	(28,488)
	<u>220,282</u>	<u>(1,009)</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación		
Flujos de efectivo por actividades de inversión – Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	434	(2,233)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos de instituciones financieras	(3,412)	(1,234)
Pago de préstamos a largo plazo	(12,782)	(11,244)
Intereses pagados	(134,911)	(139,060)
Pago de comisiones y honorarios por la obtención de préstamo a largo plazo	-	(50)
	<u>(151,105)</u>	<u>(151,588)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	69,611	(154,830)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	(13)	2,808
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	<u>805,875</u>	<u>522,767</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$ 875,473</u>	<u>\$ 370,745</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:		
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 5,129</u>	<u>\$ 721</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020 y por el periodo que terminó al 31 de marzo del 2021 y al 31 de diciembre del 2020

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

1. Entidad que informa

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 una de las desarrolladoras 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.

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 periodos 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 2020, 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 las modificaciones a las IFRS 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 2021.

Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2 (Modificaciones a las IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 y IFRS 16)

Las modificaciones abordan cuestiones sobre la información financiera como resultado de la reforma de una tasa de interés de referencia, incluidos los efectos de los cambios en los flujos de efectivo contractuales o las relaciones de cobertura que surgen de la sustitución de una tasa de interés de referencia por una tasa de referencia alternativa. Las modificaciones proporcionan una exención práctica de ciertos requisitos de la IFRS 9, la IAS 39, la IFRS 7, la IFRS 4 y la IFRS 16 relacionados con:

- *Cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento* - Las modificaciones requieren que la Compañía contabilice un cambio en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de un activo o pasivo financiero que es requerido por la reforma de la tasa de interés de referencia mediante la actualización de la tasa de interés efectiva del activo o pasivo financiero.

- *Contabilidad de coberturas* - Las modificaciones proporcionan excepciones a los requisitos de contabilidad de cobertura en las siguientes áreas:

- a) Permitir la modificación de la designación de una relación de cobertura para reflejar los cambios requeridos por la reforma.
- b) Cuando una partida cubierta en una cobertura de flujo de efectivo se modifica para reflejar los cambios que requiere la reforma, se considerará que el monto acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se basa en la tasa de referencia alternativa a la que se aplican los flujos de efectivo futuros cubiertos.
- c) Cuando un grupo de partidas se designa como partida cubierta y una partida del grupo se modifica para reflejar los cambios requeridos por la reforma, las partidas cubiertas se asignan a subgrupos con base en las tasas de referencia que se cubren.
- d) Si la Compañía espera razonablemente que una tasa de referencia alternativa sea identificable por separado dentro de un período de 24 meses, no está prohibido designar la tasa como un componente de riesgo no especificado contractualmente si no es identificable por separado en la fecha de designación.

La Compañía mantiene coberturas de flujo de efectivo de riesgo LIBOR en dólares americanos. A la fecha no ha cambiado la indexación de las partidas cubiertas y los instrumentos de cobertura a LIBOR en dólares americanos por alguna otra tasa de referencia, sin embargo, existe incertidumbre sobre cuándo y cómo puede ocurrir algún reemplazo. Cuando se produzca algún cambio en la partida cubierta o en el instrumento de cobertura, la Compañía volverá a medir el cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta o el valor razonable del swap de tasa de interés, respectivamente, con base en la nueva tasa de referencia. Las relaciones de cobertura pueden experimentar ineficiencia en la cobertura si existe un momento u otro desajuste entre la transición de la partida cubierta y la del instrumento de cobertura a la nueva tasa de referencia.

Revelaciones - Las modificaciones requieren que la Compañía revele información adicional sobre la exposición de la Compañía a los riesgos que surgen de la reforma del índice de referencia de las tasas de interés y las actividades de gestión de riesgos relacionadas.

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 2020.

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 terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 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 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Efectivo y bancos	\$ 49,815	\$ 6,974
Inversiones temporales	616,066	627,413
Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾	<u>126,568</u>	<u>72,419</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	792,449	706,806
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	<u>83,024</u>	<u>99,069</u>

Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	<u>\$875,473</u>	<u>\$805,875</u>
--	------------------	------------------

(1) Efectivo restringido destinado para el pago del servicio de la deuda 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 31 de marzo de 2021 son similares al 31 de diciembre de 2020; 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 64.31% y 67.42%, del total de cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2021 y al 31 diciembre de 2020, 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 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, las cuentas por cobrar a largo plazo presentadas en el balance general corresponden a la venta de lotes comerciales.

4.2.1 Derechos de cobro

Los derechos de cobro de las cuentas por cobrar a corto y largo plazo al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 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

	31 de marzo de	
	2021	2020
Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾	\$ (247)	\$ (1,692)
Gastos por servicios administrativos ^(2,3)	(5,363)	(152)
Gasto por interés ⁽²⁾	(1,917)	(1,995)

(1) Durante los periodos concluidos el 31 de marzo de 2021 y 2020 la Compañía realizó transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C. V.

(2) Los gastos por intereses, así como los servicios administrativos son derivados de los arrendamientos que se mantienen con las empresas mencionadas en el siguiente punto 5.2 a los estados financieros.

(3) Los gastos por servicios administrativos corresponden principalmente a honorarios por asesoría financiera a partes relacionadas de la Compañía tenedora Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V.

5.2 Saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas:

a) Cuentas por pagar

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
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 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 67,822	\$ 68,911
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	<u>5,952</u>	<u>6,096</u>
	<u>\$ 73,774</u>	<u>\$ 75,007</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.

5.3 Compensación a personal administrativo clave

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

	31 de marzo de 2021	2020
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$18,688</u>	<u>\$27,179</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 2019	\$1,110,828	\$ 1,189,991	\$ 1,918,536	\$ 4,219,355
Adiciones / compras	-	2,759,693	1,586,188	4,345,881
Transferencia de reservas territoriales	231,310	-	-	231,310
Ventas	<u>(604,766)</u>	<u>(2,800,748)</u>	<u>(1,568,211)</u>	<u>(4,973,725)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	737,372	1,148,936	1,936,513	3,822,821
Adiciones / compras	-	653,985	369,488	1,023,473
Transferencia de reservas territoriales	83,211	-	-	83,211
Ventas	<u>(126,290)</u>	<u>(687,579)</u>	<u>(398,622)</u>	<u>(1,212,491)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2021	<u>\$ 694,293</u>	<u>\$ 1,115,342</u>	<u>\$ 1,907,379</u>	<u>\$ 3,717,014</u>

⁽¹⁾ Al 31 de marzo de 2021 y al 31 diciembre de 2020, los inventarios inmobiliarios de la Compañía se encuentran garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 8, y las líneas de crédito revolventes mencionadas en la Nota 9.

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 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 \$412,084 y \$363,887, respectivamente. Por otra parte, al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, un importe de \$1,220,440 y \$1,269,495, 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 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 (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 \$3,235,230 y \$3,267,784, 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 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activos financieros	US\$ 837	US\$ 481
Pasivos financieros	(21,216)	(21,374)
Posición financiera neta pasiva	<u>US\$ (20,379)</u>	<u>US\$ (20,893)</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ (419,858)</u>	<u>\$ (416,506)</u>

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Dólar estadounidense	\$20.6025	\$19.9352

- c. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

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

PRIMER TRIMESTRE

2021

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 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 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 derivados a variaciones en el tipo de cambio y tasas. Los instrumentos derivados cumplieron con un alto porcentaje de efectividad.

Al 31 de marzo de 2021, 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>
				LIBOR 3M +				
13 de noviembre de 2024	US\$10.5	\$201.3	\$19.17	6.85%	14.34%	Trimestral	Trimestral	\$ 8,120
				LIBOR 3M +				
13 de noviembre de 2024	US\$10.5	\$201.3	\$19.17	6.85%	14.34%	Trimestral	Trimestral	8,411
				TIE 28 +				
13 de noviembre de 2024	\$1,372.6	\$1,372.6	-	6.75%	13.73%	Trimestral	Trimestral	(47,587)
				TIE 28 +				
13 de noviembre de 2024	\$1,372.6	\$1,372.6	-	6.75%	13.73%	Trimestral	Trimestral	(47,586)
								<u>\$ (78,642)</u>

Por el ejercicio que terminó el 31 de marzo de 2021, la Compañía reconoció una utilidad neta acumulada de \$15,199 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 (\$20.6025) hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de la utilidad (pérdida) integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$54,669, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- Si las tasas de interés LIBOR 3M y TIE 28 hubieran aumentado en un 10.00%, la otra partida de la utilidad (pérdida) integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$35,709, 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 31 de marzo de 2021. 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>2021-2022</u>	<u>2022-2023</u>	<u>2023-2024</u>	<u>2024-2025</u>	<u>2025-2026</u>	<u>Total</u>
Préstamos de instituciones financieras e intereses relativos	\$ 7,962	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7,962

PRIMER TRIMESTRE

2021

Porción circulante del pasivo a largo plazo y sus relativos intereses	503,626	-	-	-	-	503,626
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,479,802	-	-	-	-	1,479,802
Cuentas por pagar por compra de Terrenos	155,241	-	-	-	-	155,241
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	-	596,399	635,854	1,170,496	14,691	2,417,440
Derivados ⁽²⁾	467,188	405,778	325,088	264,340	-	1,462,394
Total	<u>\$2,613,819</u>	<u>\$1,002,177</u>	<u>\$960,942</u>	<u>\$1,434,836</u>	<u>\$ 14,691</u>	<u>\$6,026,465</u>

⁽¹⁾ Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de marzo de 2021.

⁽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 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
A costo amortizado		
Crédito Sindicado \$2,745 ⁽ⁱ⁾	\$2,658,052	\$2,649,753
Crédito Sindicado US\$21 millones ⁽ⁱ⁾	418,910	404,076
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱ⁾	162,515	170,167
	<u>3,239,477</u>	<u>3,223,996</u>
Porción circulante	(544,615)	(418,727)
Deuda a largo plazo	<u>\$2,694,862</u>	<u>\$2,805,269</u>

Datos importantes de los contratos de préstamos a largo plazo

(i) Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantiene un Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de \$2,745 millones a unas tasas de TIIE 28 + 6.75% y un monto en dólares por US\$21 millones a una tasa de LIBOR 3M + 6.50%. Dicho Crédito Sindicado tiene una vigencia de 5 años y es 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 \$100,940 y \$110,060, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 cumplidos al 31 de marzo de 2021. 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 31 de marzo de 2021 se muestran a continuación:

	Miles de Dólares	Miles de pesos
2021	US\$ 3,360	\$ 439,240
2022	4,200	549,050
2023	4,620	603,955
2024	8,820	1,153,005

- (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 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Compañía mantiene un saldo por pagar de \$7,387 y \$10,772, 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 31 de diciembre de 2020 la Compañía mantiene un saldo por pagar de \$27, a una tasa de interés TIIE+3.25 puntos, y puede disponer aun de dicha línea de crédito un importe de \$278,552.

9 Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 469,131	\$ 510,443
Cuentas por pagar por compra de terrenos	155,241	284,048
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	617,827	549,444
Otros pasivos	392,844	399,342
	<u>\$ 1,635,043</u>	<u>\$ 1,743,277</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 \$278,986 y \$276,063 al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

- (ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es de \$745,000 y \$633,788, 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 2021 y 2020 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:

	31 de marzo de	
	2021	2020
ISR causado	\$ (1,503)	\$ -
ISR diferido	<u>16,630</u>	<u>(8,639)</u>
	<u>\$ 15,127</u>	<u>\$ (8,639)</u>

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020 fueron determinados considerando dichos períodos como años fiscales normales, calculados sobre la base de las diferencias temporales de los activos y pasivos al cierre de cada período. Las tasas efectivas (no auditadas) fueron 48.4% y 42.0%, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2021, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por aproximadamente \$1,174,887 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. Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 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.
- b. 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 31 de marzo de 2021 las autoridades fiscales se encuentran en proceso de revisión de dicho recurso, así como de las pruebas presentadas, se espera que durante el primer semestre del 2021 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. 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 periodos que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020.
- 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:

	31 de marzo			
	Ingresos por segmento		Utilidades por segmento	
	2021	2020	2021	2020
Interés social	\$ 26,049	\$ 43,404	\$ 6,316	\$ 4,218
Media	1,314,340	1,195,420	347,226	330,911
Residencial	448,093	396,366	132,958	108,261
Lotes comerciales	4,579	3,726	1,685	3,725
Totales	<u>\$ 1,793,061</u>	<u>\$ 1,638,916</u>	488,185	447,115
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores			(319,119)	(329,218)
Costos financieros			(137,844)	(138,466)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad			<u>\$ 31,222</u>	<u>\$ (20,569)</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:

	31 de marzo de	
	2021	2020
Nuevo León	\$ 611,059	\$ 674,258
Jalisco	262,843	232,217
Aguascalientes	196,514	141,389
Querétaro	217,253	145,434
Estado de México	315,374	285,892
Tamaulipas	25,768	21,589
Quintana Roo	164,250	138,137
	<u>\$ 1,793,061</u>	<u>\$ 1,638,916</u>

PRIMER TRIMESTRE

2021

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Nuevo León	\$ 1,731,552	\$ 1,768,861
Jalisco	789,652	805,128
Aguascalientes	454,688	458,194
Querétaro	723,765	766,279
Estado de México	800,148	809,736
Tamaulipas	257,920	271,982
Quintana Roo	591,813	576,023
	<u>\$ 5,349,538</u>	<u>\$ 5,456,203</u>

d) Información sobre principales clientes

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