

2021



TERCER 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 3T21 CON CRECIMIENTO EN UAFIDA, MÁRGENES Y EN UTILIDAD NETA.

Monterrey, Nuevo León, México – 21 de octubre, 2021 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el tercer trimestre (“3T21”) y los primeros nueve meses (“9M21”) al 30 de septiembre de 2021. Todas las cifras presentadas en este reporte están expresadas en miles de pesos nominales (\$), a menos que se indique lo contrario.

Resultados:

(Miles de pesos)	3T21	3T20	Variación	9M21	9M20	Variación
Unidades	3,047	3,668	(16.9%)	9,934	10,245	(3.0%)
Ingresos Netos	1,779,712	1,887,645	(5.7%)	5,606,265	5,161,284	8.6%
Utilidad Bruta	537,614	517,768	3.8%	1,580,330	1,417,635	11.5%
Margen Bruto	30.2%	27.4%	2.8 pp	28.2%	27.5%	0.7 pp
UAFIDA	302,873	288,717	4.9%	815,881	685,270	19.1%
Margen UAFIDA	17.0%	15.3%	1.7 pp	14.6%	13.3%	1.3 pp
Utilidad Neta	72,443	60,842	19.1%	176,926	94,922	86.4%
Margen Neto	4.1%	3.2%	0.9 pp	3.2%	1.8%	1.4 pp
Flujo Libre de Efectivo	-26,134	235,948	(111.1%)	519,934	267,049	94.7%
Utilidad por acción*	0.26	0.22	18.2%	0.63	0.34	85.3%

*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020 fue de 278,642,628 y 277,962,338, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 282,846,608 y 281,210,186, respectivamente.

- **Las unidades vendidas** disminuyeron 16.9% a 3,047 unidades en el 3T21, comparado con las 3,668 unidades escrituradas durante el 3T20, debido al agotamiento de fraccionamientos que durante el 3T20 estuvieron escriturando y actualmente ya no se encuentra activos. Para 9M21, se escrituraron 9,934 unidades, una contracción de 3.0% en comparación a las 10,245 unidades vendidas en 9M20, como resultado de la situación previamente mencionada. No obstante, la atracción de clientes a través de medios digitales mantiene una tendencia positiva, ya que las ventas fueron el equivalente al 59.5% del total de unidades de manera acumulada.
- **Los ingresos netos** fueron de \$1,779.7 millones durante el 3T21, 5.7% menos que los \$1,887.6 millones registrados en el 3T20. En 9M21, los ingresos netos incrementaron 8.6% a \$5,606.3 millones, en comparación a los \$5,161.3 millones observados en 9M20, principalmente por la mejora en la mezcla de ventas con un mayor desplazamiento de unidades en el segmento de vivienda residencial, con un crecimiento en el precio promedio de ventas de 11.7%.

TERCER TRIMESTRE

2021

- **La UAFIDA** aumentó 4.9% a \$302.9 millones en el 3T21 comparado con los \$288.7 millones en el 3T20, siendo este periodo el octavo trimestre consecutivo con crecimiento en este indicador. Para 9M21, el incremento en UAFIDA fue de 19.1% a \$815.9 millones de \$685.3 millones a lo largo de 9M20, esto derivado de los efectos previamente mencionados.
- **El resultado neto** incrementó 19.1% a \$72.4 millones durante el 3T21, en comparación al resultado de \$60.8 millones en el 3T20. De igual manera, en el periodo acumulado presenta una variación positiva de 86.4%, pasando de \$94.9 millones en 9M20 a \$176.9 millones en 9M21. La utilidad por acción fue de \$0.26 en 3T21 y de \$0.63 en 9M21.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue de (\$26.1) millones en el 3T21, una reducción respecto a los \$235.9 millones del 3T20, debido a una mayor inversión en la adquisición de reservas territoriales y en inventarios, asumiendo que 3T20 fue un periodo atípico para ambos rubros. Durante 9M21, se generó un FLE por \$519.9 millones, un crecimiento de 94.7% en comparativa con los \$267.0 millones en 9M20, a pesar de la inversión en reservas territoriales de más del doble que el mismo periodo del año anterior, y como resultado de la mejora en el ciclo de conversión del capital de trabajo.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, "Continuamos en línea con lo pronosticado para el ejercicio anual 2021, en cuanto a los resultados financieros y operativos del tercer trimestre y para los 9 meses terminados el 30 de septiembre, logrando así un periodo más con crecimiento. El avance que hemos tenido se consiguió no obstante que durante los meses de julio a septiembre de este año, tuvimos un neto de 6 proyectos menos escriturando, en comparación a los fraccionamientos activos en el mismo período de 2020, lo anterior como resultado del freno que se puso a la adquisición de reservas territoriales y la inversión en inventarios durante el ejercicio anterior, principalmente para privilegiar el flujo ante la incertidumbre por el inicio de la pandemia.

Nuestra estrategia de mejorar la mezcla de productos continúa generando mejores resultados, a pesar de la contracción en el volumen (principalmente en el segmento de interés social, debido al agotamiento de reserva territorial), ya que, aunado al control estricto de los costos y gastos fijos de la Compañía, ha propiciado que los gastos de administración y venta como porcentaje de los ingresos disminuyeran 88 puntos base en el acumulado de nueve meses. Lo anterior en conjunto con el incremento en los precios promedio, resultó en un crecimiento en la UAFIDA de 4.9% en el tercer trimestre y 19.1% de manera acumulada, con márgenes de 17.0% y 14.6%, respectivamente.

Asimismo, continuamos apuntalando el manejo y promoción de nuestros desarrollos y atracción de clientes a través de medios digitales, los cuales mantienen una proporción cercana al 60.0% del total de las unidades desplazadas en el período de nueve meses. Adicionalmente, en el trimestre concretamos la apertura de tres proyectos nuevos, en Nuevo León, Jalisco y el Estado de México, todos ellos atendiendo a los segmentos de vivienda media y residencial; llegando a 8 desarrollos nuevos en el 2021.

En lo que respecta a la estructura de capital de la Compañía, se presenta una mejora en los niveles de deuda bruta y deuda neta, ya que decrecieron 6.4% y 27.5%, respectivamente, conforme a lo registrado a septiembre 2020, provocando que el indicador de la deuda neta en relación a la UAFIDA cerrará en 1.78 veces, en comparación con las 2.53 veces registradas en el mismo periodo de 2020.

Pasando a temas de la industria, el pasado 12 de agosto se aprobaron en un consejo extraordinario del INFONAVIT las nuevas reglas para el otorgamiento de crédito, que aplicarán para todas las viviendas que se pretendan adquirir y constituir como garantía a través de un crédito INFONAVIT, las cuales deberán contar con una adecuada ubicación y entorno, contemplando una cercanía mínima a fuentes de trabajo, centros de salud, educativos, de abasto y recreativos, así como contar con opciones de movilidad apropiadas.

Las nuevas reglas entrarán en vigor en mayo de 2022 y no serán aplicables a aquellas viviendas que cuenten con un DTU (dictamen técnico único), orden de verificación pagada y/o se encuentren

TERCER TRIMESTRE

2021

registradas en la RUV previo a septiembre de 2021. De momento no hemos identificado afectaciones en nuestra operatividad, seguimos revisando todo el detalle de los procesos y las nuevas reglas, y continuaremos informándolos.

Por último, debido al desempeño que la Compañía ha tenido durante el año, esperamos un rango de crecimiento superior al previamente mencionado en nuestra guía de resultados, por lo cual modificamos el crecimiento esperado de 5% al 8% en UAFIDA, y continuamos esperando una generación positiva de efectivo.”

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Unidades Vendidas	3T21	% de unidades	3T20	% de unidades	Variación	9M21	% de unidades	9M20	% de unidades	Variación
Vivienda Interés Social	69	2.3%	62	1.7%	11.3%	246	2.5%	317	3.1%	(22.4%)
Vivienda Media	2,611	85.7%	3,235	88.2%	(19.3%)	8,506	85.6%	8,933	87.2%	(4.8%)
Vivienda Residencial	367	12.0%	371	10.1%	(1.1%)	1,182	11.9%	995	9.7%	18.8%
TOTAL	3,047	100.0%	3,668	100.0%	(16.9%)	9,934	100.0%	10,245	100.0%	(3.0%)

Ingresos (Miles de pesos)	3T21	% de ingresos	3T20	% de ingresos	Variación	9M21	% de ingresos	9M20	% de ingresos	Variación
Vivienda Interés Social	19,656	1.1%	16,981	0.9%	15.8%	69,796	1.2%	85,506	1.7%	(18.4%)
Vivienda Media	1,177,202	66.1%	1,386,662	73.5%	(15.1%)	3,770,160	67.2%	3,762,361	72.9%	0.2%
Vivienda Residencial	562,590	31.6%	482,315	25.6%	16.6%	1,738,655	31.0%	1,302,175	25.2%	33.5%
Total de Ingresos por Viviendas	1,759,448	98.9%	1,885,958	99.9%	(6.7%)	5,578,611	99.5%	5,150,042	99.8%	8.3%
Ingresos por Lotes Comerciales	20,264	1.1%	1,687	0.1%	1101.2%	27,654	0.5%	11,242	0.2%	146.0%
TOTAL	1,779,712	100.0%	1,887,645	100.0%	(5.7%)	5,606,265	100.0%	5,161,284	100.0%	8.6%

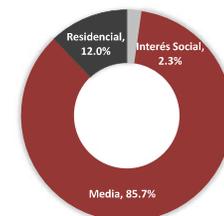
* Las viviendas de interés social tienen un precio de venta menor a \$300,000. El segmento de vivienda media tiene un precio de venta arriba de \$300,000 y hasta \$850,000. Las unidades residenciales tienen un precio de venta mayor a \$850,000.

Las unidades vendidas en el 3T21 fueron 3,047. A pesar de tener un declive, el segmento de vivienda media continúa dominando las ventas como en trimestres anteriores. El segmento de vivienda media representó el 85.7% del total de unidades vendidas y el 66.1% del total de ingresos en el 3T21; el segmento residencial alcanzó 12.0% del total de unidades escrituradas y el 31.6% del total de ingresos durante el mismo periodo. El 2.3% restante del total de unidades vendidas pertenece al segmento de interés social, teniendo una participación de 1.1% en el total de ingresos durante el 3T21.

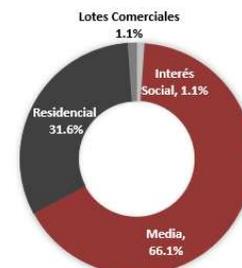
En 9M21, se escrituraron 9,934 unidades, de las cuales 85.6% pertenecen al segmento de vivienda media, 11.9% al segmento residencial y 2.5% a la vivienda de interés social; la vivienda residencial incrementó un 18.8% respecto a las unidades residenciales de 9M20, mientras que la vivienda de interés social mantiene su tendencia a la baja, y la vivienda media presentó una disminución de 4.8%. Con respecto a los ingresos, el segmento de vivienda media representó el 67.2% del total de ingresos en 9M21, el segmento residencial integró el 31.0% y el segmento de interés social comprendió el 1.2%. Por el crecimiento en el desplazamiento de viviendas residenciales, los ingresos correspondientes a dicho segmento incrementaron 33.5% en 9M21 respecto a los registrados en 9M20.

En 3T21, se registraron \$20.3 millones por la venta de **lotes comerciales**, principalmente por la disponibilidad que se generó a raíz de las adquisiciones de reservas territoriales realizadas en el transcurso del año. De manera acumulada, se registraron \$27.7 millones.

Unidades Vendidas 3T21



Ingresos 3T21



Precio de Venta Promedio 3T21



TERCER TRIMESTRE

2021

El **precio promedio de venta** creció 12.3% a \$577.4 mil en el 3T21 en comparación con \$514.2 mil en el 3T20; mientras que, de manera acumulada, el crecimiento fue de 11.7%, pasando de \$502.7 mil en 9M20 a \$561.6 mil en 9M21. Esto dado a la mejora en la mezcla de ventas propiciado del crecimiento previamente mencionado en el segmento de vivienda residencial.

(Miles de pesos)	3T21	3T20	Variación	9M21	9M20	Variación
Vivienda Interés Social	284.9	273.9	4.0%	283.7	269.7	5.2%
Vivienda Media	450.9	428.6	5.2%	443.2	421.2	5.2%
Vivienda Residencial	1,532.9	1,300.0	17.9%	1,470.9	1,308.7	12.4%
Precio Promedio de Ventas	577.4	514.2	12.3%	561.6	502.7	11.7%

Tipo de financiamiento: El INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario para los clientes de JAVER. En el transcurso de 3T21, los créditos brindados por dicho instituto, incluyendo COFINAVIT, abarcaron el 88.1% del total de unidades vendidas en el periodo, en comparación con el 90.7% para el 3T20. La contracción de 2.6 puntos porcentuales en la composición de los créditos INFONAVIT y COFINAVIT respecto al total de unidades vendidas se debe al crecimiento en el desplazamiento de unidades residenciales cuyos clientes utilizan crédito bancario como fuente de financiamiento.

En 9M21, los créditos del instituto financiaron el 87.8% del total de unidades vendidas, presentando una reducción de 4.1 puntos porcentuales del 91.9% registrado en 9M20. Este decremento se debe a los argumentos previamente mencionados.

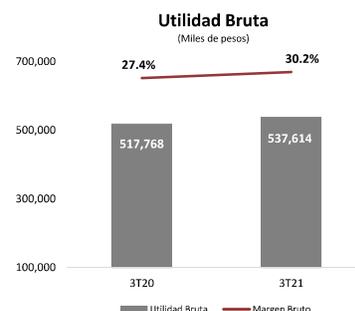
Tipo de Financiamiento	3T21	% del total	3T20	% del total	Variación	9M21	% del total	9M20	% del total	Variación
INFONAVIT	2,608	85.6%	3,235	88.2%	(19.4%)	8,454	85.1%	9,158	89.4%	(7.7%)
FOVISSTE	68	2.2%	153	4.2%	(55.6%)	438	4.4%	298	2.9%	47.0%
COFINAVIT	77	2.5%	91	2.5%	(15.4%)	272	2.7%	260	2.5%	4.6%
Instituciones Financieras	160	5.3%	101	2.8%	58.4%	433	4.4%	319	3.1%	35.7%
Otros	134	4.4%	88	2.4%	52.3%	337	3.4%	210	2.0%	60.5%
TOTAL	3,047	100.0%	3,668	100.0%	(16.9%)	9,934	100.0%	10,245	100.0%	(3.0%)

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

Utilidad Bruta (Miles de pesos)	3T21	3T20	Variación	9M21	9M20	Variación
Viviendas	523,038	514,671	1.6%	1,562,955	1,407,221	11.1%
Lotes Comerciales	14,576	3,097	370.6%	17,375	10,414	66.8%
TOTAL	537,614	517,768	3.8%	1,580,330	1,417,635	11.5%

Margen Bruto (%)	3T21	3T20	Variación	9M21	9M20	Variación
Viviendas	29.7%	27.3%	2.4 pp	28.0%	27.3%	0.7 pp
Lotes Comerciales	71.9%	183.6%	(111.6 pp)	62.8%	92.6%	(29.8 pp)
TOTAL	30.2%	27.4%	2.8 pp	28.2%	27.5%	0.7 pp

La **utilidad bruta** para el 3T21 fue de \$537.6 millones, presentando un crecimiento de 3.8% comparado con los \$517.8 millones en el 3T20, derivado de la mejora en la mezcla de ventas, el aumento en el precio promedio de ventas y el incremento de ingresos por la venta de lotes comerciales. Durante 9M21, la utilidad bruta fue de \$1,580.3 millones, 11.5% arriba al compararse con los \$1,417.6 millones registrados en 9M20, derivado de los mismos factores que favorecieron el resultado trimestral.



El **margen bruto** incrementó 2.8 puntos porcentuales en el 3T21, pasando a 30.2% con respecto al 27.4% registrado en el 3T20. Para 9M21, el aumento fue de 0.7 puntos porcentuales, a 28.2% en comparación con el 27.5% registrado durante el mismo periodo del año anterior. En ambos periodos, las variaciones positivas están relacionadas a lo comentado previamente.

UAFIDA / Margen UAFIDA

(Miles de pesos)	3T21	3T20	Variación	9M21	9M20	Variación
Gastos de Administración y Ventas	257,723	253,092	1.8%	837,367	816,553	2.5%
% de Ventas	14.5%	13.4%	1.1 pp	14.9%	15.8%	(0.9 pp)
UAFIDA	302,873	288,717	4.9%	815,881	685,270	19.1%
Margen UAFIDA	17.0%	15.3%	1.7 pp	14.6%	13.3%	1.3 pp

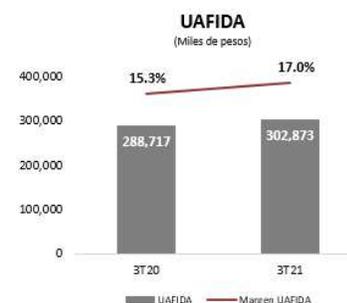
TERCER TRIMESTRE

2021

Los gastos de administración y ventas fueron de \$257.7 millones en el 3T21 comparado con los \$253.1 millones registrados en el 3T20. Durante 9M21, fueron de \$837.4 millones en comparación con los \$816.6 millones en 9M20. Dada la eficiencia presente por la mejora en la mezcla de ventas y el continuo control sobre los gastos de administración y ventas, se ha presentado de manera acumulada una mejora de 88 puntos base de los gastos en relación a los ingresos, en comparación con el mismo período del año anterior.



La UAFIDA aumentó 4.9% a \$302.9 millones en el 3T21 comparado con los \$288.7 millones en el 3T20, siendo este periodo el octavo trimestre consecutivo con crecimiento en este indicador. Para 9M21, el incremento en UAFIDA fue de 19.1% a \$815.9 millones de \$685.3 millones a lo largo de 9M20, esto derivado de los efectos previamente mencionados.



COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

(Miles de pesos)	3T21	3T20	Variación	9M21	9M20	Variación
Gastos Financieros	129,254	134,578	(4.0%)	362,805	419,204	(13.5%)
Productos Financieros	(12,270)	(6,212)	97.5%	(31,072)	(13,709)	126.7%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria neta de la posición de derivados	24,369	15,006	62.4%	76,032	20,253	275.4%
Costo Integral de Financiamiento	141,352	143,372	(1.4%)	407,765	425,748	(4.2%)
Ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo	21,586	645	3246.7%	110,316	(101,849)	208.3%

El costo integral de financiamiento fue de \$141.4 millones en el 3T21, comparado con los \$143.4 millones en el 3T20. Durante 9M21, el costo integral de financiamiento fue de \$407.8 millones, en contraste con los \$425.7 millones registrados durante 9M20. Para ambos periodos, la reducción en el costo integral de financiamiento se deriva a un menor gasto financiero y un mayor recurso proveniente de productos financieros.

El resultado neto incrementó 19.1% a \$72.4 millones durante el 3T21, en comparación al resultado de \$60.8 millones en el 3T20. De igual manera, en el periodo acumulado presenta una variación positiva de 86.4%, pasando de \$94.9 millones en 9M20 a \$176.9 millones en 9M21. La utilidad por acción fue de \$0.26 en 3T21 y de \$0.63 en 9M21.

TERCER TRIMESTRE

2021

La ganancia (pérdida) integral fue de \$94.0 millones en el 3T21 y de 287.2 millones en 9M21, comparado con \$61.5 millones en 3T20 y \$(6.9) millones en 9M20.

ACTIVOS / PASIVOS

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido fue de \$1,222.9 millones al 30 de septiembre de 2021, resultado de la eficiencia operativa de la Compañía.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo cerró en 292 días al 30 de septiembre de 2021, 37 días menos que lo presentado durante el mismo periodo del año anterior, derivado a una disminución de 37 días en el inventario en proceso, principalmente por el desplazamiento de unidades de 2 proyectos en los cuales se comenzó a invertir en 2020 y se inauguraron en este año, y a líneas adicionales a utilizar en el factoraje a proveedores.

(Miles de pesos)	Septiembre 30, 2021		Septiembre 30, 2020	
	Monto	Días	Monto	Días
Cuentas por cobrar	638,313	30	814,332	41
Inventario (en proceso)	3,791,955	247	4,070,152	284
Inventario (reserva de tierras)	1,791,431	117	1,374,130	96
Proveedores	1,538,101	100	1,270,123	89
Anticipo de clientes	36,563	2	72,572	4
Capital de trabajo	4,647,035	292	4,915,919	329
Ingresos U12M	7,738,837		7,185,070	
Costo de ventas U12M	5,584,163		5,219,218	

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) fue de (\$26.1) millones en el 3T21, una reducción respecto a los \$235.9 millones del 3T20, debido a una mayor inversión en la adquisición de reservas territoriales y en inventarios, asumiendo que 3T20 fue un periodo atípico para ambos rubros. Durante 9M21, se generó un FLE por \$519.9 millones, un crecimiento de 94.7% en comparativa con los \$267.0 millones en 9M20, a pesar de la inversión en reservas

TERCER TRIMESTRE

2021

territoriales de más del doble que el mismo periodo del año anterior, y como resultado de la mejora en el ciclo de conversión del capital de trabajo.

(Miles de pesos)	3T21	3T20	9M21	9M20
UAFIDA	302,873	288,717	815,881	685,270
(+) Tierra incluida en costos	127,937	152,541	407,421	448,568
(-) Cambios en el Capital de Trabajo	(115,011)	(53,860)	436,077	(168,538)
Gastos Financieros	(126,990)	(33,651)	(377,610)	(306,897)
Impuestos en Efectivo	(28,181)	(26,294)	(112,825)	(96,271)
Gastos de Capital en Tierra	(183,850)	(90,370)	(646,985)	(292,112)
Gastos de Capital en Maq. y Equipo	(2,912)	(1,135)	(2,025)	(2,971)
Flujo Libre de Efectivo	(26,134)	235,948	519,934	267,049

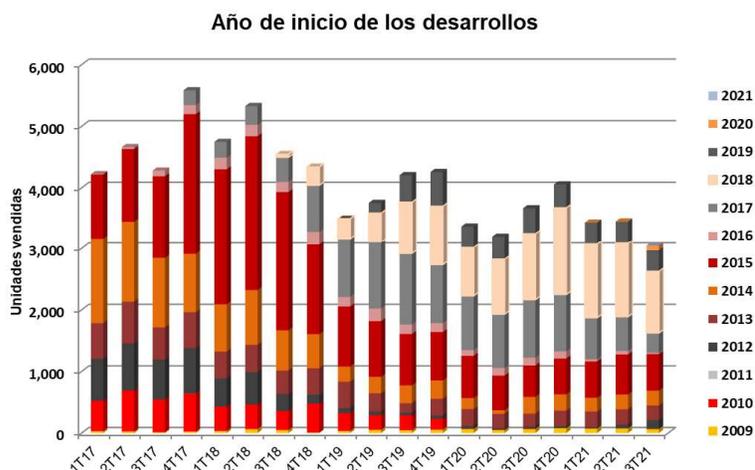
PROYECTOS EN DESARROLLO

	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Inicios	2,761	4,248	4,428	4,181	4,203	1,453	4,213	3,394	3,034	3,435	2,638
Unidades Terminadas	3,152	3,818	3,947	4,436	3,724	2,230	4,247	4,073	3,157	3,602	3,173
Unidades Escrituradas	3,498	3,755	4,206	4,257	3,372	3,205	3,668	4,057	3,434	3,453	3,047
Inventario Final de Unidades Terminadas (IFUT)	1,269	1,332	1,073	1,252	1,604	629	1,264	1,300	1,044	1,184	1,308
Unidades en Desarrollo (incl. IFUT)	6,293	6,786	7,008	6,932	7,763	6,011	6,556	5,906	5,532	5,513	5,122
Total de Reservas	96,421	88,789	84,336	76,895	77,330	74,114	71,799	68,247	64,959	67,067	64,978

Los **inicios de unidades** presentan un declive de 37.4% a 2,638 unidades en 3T21, en comparación con las 4,213 unidades en el 3T20, esto debido a que en junio 2020 se reanudaron operaciones para la industria de la construcción, las cuales habían sido detenidas a causa de la pandemia por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).

Las **unidades terminadas** decrecieron 25.3% a 3,173 unidades durante 3T21, con respecto a las 4,247 unidades terminadas en el periodo de 3T20, como resultado de los factores previamente mencionados.

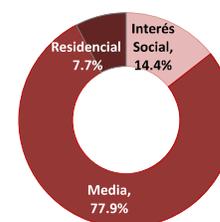
El **inventario final de unidades terminadas** fue de 1,308 unidades al 30 de septiembre de 2021, un incremento de 10.5% comparado con las 1,184 unidades terminadas al 30 de junio de 2021, explicado principalmente por la inauguración de nuevos proyectos.



RESERVAS TERRITORIALES

Al 30 de septiembre de 2021, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron 64,978 unidades, de las cuales aproximadamente 67.2% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 32.8% restante consiste en reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

Reservas territoriales por segmento de vivienda



Reservas Territoriales por estado al 30 de septiembre de 2021

Estado	Unidades	Porcentaje
Aguascalientes	6,453	9.9%
Estado de México	4,681	7.2%
Jalisco	17,160	26.4%
Nuevo León	15,980	24.6%
Querétaro	7,548	11.6%
Quintana Roo	5,090	7.8%
Tamaulipas	8,066	12.4%
Total	64,978	100.0%

DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 30 de septiembre del 2021, Javier continua con acceso a líneas de crédito puente por \$286.8 millones y \$102.0 millones en arrendamientos. Dichas 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.

Asimismo, Javier celebró ciertas operaciones con instrumentos financieros derivados buscando proteger 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre del 2021, la deuda total / UAFIDA fue de 2.69x, Deuda Neta a UAFIDA de 1.78x y el efectivo disponible para servicio de la deuda fue de 2.87x.

Deuda a corto plazo (Miles de pesos)	Sep-21
Documentos por pagar a Instituciones Financieras	2,774
Porción circulante de la deuda a largo plazo	176,129
TOTAL	178,903

Deuda a largo plazo (Miles de pesos)	Sep-21
Crédito Sindicado	2,932,487
Arrendamientos financieros	147,664
Menos porción circulante	176,129
TOTAL	2,904,022

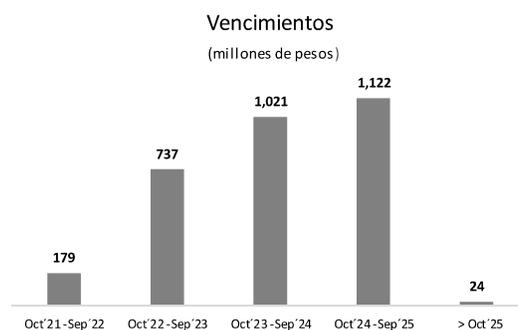
DEUDA TOTAL*	3,082,925
EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO Y EFFECTIVO RESTRINGIDO	1,222,921
DEUDA NETA	1,860,004

Razones Financieras	Sep-21
DEUDA TOTAL */ U12M UAFIDA	2.69
DEUDA NETA / U12M UAFIDA	1.78
Efectivo disponible para servicio de deuda	2.87
Activos a deuda total**	2.44

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

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

Derivados (Miles)	Valor Razonable	Septiembre 30, 2021	
		\$ (Ps.)	US.
Instrumentos Financieros		(11,127)	(543)



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 2021

El día viernes 22 de octubre 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(973) 528-0011 desde México

+1(888) 506-0062 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 el desarrollo 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 y Tamaulipas. Adicionalmente, la Compañía abrió su primer fraccionamiento en Guanajuato durante 2019 que es administrado por la oficina de Querétaro. 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.

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

Estados consolidados de situación financiera

Al 30 de septiembre 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	\$ 1,127,244	\$ 706,806
Cuentas por cobrar	4	551,939	760,027
Inventarios inmobiliarios	6	3,791,955	3,822,821
Pagos anticipados		400,582	510,474
Otros activos circulantes		283,885	189,146
Total de activo circulante		6,155,605	5,989,274
Efectivo restringido	3	95,677	99,069
Cuentas por cobrar a largo plazo	4	86,374	91,087
Reservas territoriales	6	1,791,431	1,633,382
Edificios, moldes y maquinaria y equipo		193,998	228,493
Impuestos a la utilidad diferidos	11	506,634	506,634
Otros activos no circulantes		161,593	173,185
Total de activos		<u>\$ 8,991,312</u>	<u>\$ 8,721,124</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos de instituciones financieras	8	\$ 2,774	\$ 10,799
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	176,129	418,727
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	9	1,867,085	1,743,277
Cuenta por pagar a parte relacionada		165	165
Anticipos de clientes		36,563	69,196
Impuestos a la utilidad por pagar	11	-	31,994
Intereses por pagar		48,736	46,568
Total de pasivo circulante		2,131,452	2,320,726
Deuda a largo plazo	8	2,904,022	2,805,269
Cuentas por pagar por compra de terrenos		19,579	3,600
Beneficios a los empleados		85,170	76,194
Instrumentos financieros derivados	7	11,127	178,849
Impuestos a la utilidad diferidos	11	1,469,223	1,254,155
Total de pasivos		<u>6,620,573</u>	<u>6,638,793</u>
Capital contable:			
Capital social	12	1,165,701	1,170,131
Prima en emisión de acciones		26,131	20,535
Utilidades acumuladas		1,203,315	1,026,389
Otras partidas de la pérdida integral		(24,408)	(134,724)
Total de capital contable		<u>2,370,739</u>	<u>2,082,331</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 8,991,312</u>	<u>\$ 8,721,124</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 2021 y 2020

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	3T 2021	3T 2020	9M 2021	9M 2020
Ingresos	14	\$ 1,779,712	\$ 1,887,645	\$ 5,606,265	\$ 5,161,284
Costo de ventas		<u>1,242,098</u>	<u>1,369,877</u>	<u>4,025,935</u>	<u>3,743,649</u>
Utilidad bruta		537,614	517,768	1,580,330	1,417,635
Gastos de administración		(84,952)	(80,302)	(287,583)	(270,995)
Gastos de venta		(114,029)	(120,118)	(375,576)	(369,194)
Gastos generales		(58,742)	(52,672)	(174,208)	(176,364)
Otros ingresos, neto		1,992	3,396	8,015	8,125
Gasto por intereses, neto		(116,983)	(128,366)	(331,733)	(405,495)
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta		(13,512)	16,101	(11,031)	(61,126)
(Pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	7	<u>(10,857)</u>	<u>(31,107)</u>	<u>(65,001)</u>	<u>40,873</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		140,531	124,700	343,213	183,459
Impuestos a la utilidad	11	<u>(68,088)</u>	<u>(63,858)</u>	<u>(166,287)</u>	<u>(88,537)</u>
Utilidad neta		72,443	60,842	176,926	94,922
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>21,586</u>	<u>645</u>	<u>110,316</u>	<u>(101,849)</u>
Total de la utilidad (pérdida) integral		<u>\$ 94,029</u>	<u>\$ 61,487</u>	<u>\$ 287,242</u>	<u>\$ (6,927)</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.26</u>	<u>\$ 0.22</u>	<u>\$ 0.63</u>	<u>\$ 0.34</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020 fue de 278,642,628 y 277,962,338, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 282,846,608 y 281,210,186, respectivamente.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

TERCER 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 30 de septiembre 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	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>

	<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	(3,049)	5,596	-	-	2,547
Recompra de acciones	(1,381)	-	-	-	(1,381)
Utilidad integral	-	-	176,926	110,316	287,242
Saldos al 30 de septiembre de 2021	<u>\$1,165,701</u>	<u>\$ 26,131</u>	<u>\$1,203,315</u>	<u>\$ (24,408)</u>	<u>\$ 2,370,739</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 2021 y 2020

(En miles de pesos)

	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 343,213	\$ 183,459
Más (menos):		
Gasto por intereses, neto	331,733	405,495
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	65,001	(40,873)
Depreciación y amortización	66,761	68,316
Pérdida cambiaria no realizada	11,444	71,944
Pagos basados en acciones	2,547	15,963
(Aumento) / disminución en:		
Cuentas por cobrar	212,801	(18,957)
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(120,964)	263,154
Otros activos circulantes	(12,405)	(22,257)
Pagos anticipados	103,581	65,088
Aumento / (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	137,882	(353,453)
Anticipos de clientes	(32,633)	36,140
Impuestos a la utilidad pagados	(112,824)	(96,271)
	<u>996,137</u>	<u>577,748</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación		
Flujos de efectivo por actividades de inversión – Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	<u>(2,025)</u>	<u>(2,971)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos de instituciones financieras	-	9,750
Pago de préstamos de instituciones financieras	(8,025)	(57,631)
Pago de préstamos a largo plazo	(104,352)	(30,829)
Intereses pagados	(377,612)	(306,896)
Recompra de acciones	(1,381)	-
Emisión de acciones	7,416	10,712
Venta de acciones	3,465	4,718
Pago de comisiones y honorarios por la obtención de préstamo a largo plazo	<u>(96,566)</u>	<u>(833)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(577,055)</u>	<u>(371,009)</u>
Aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	417,057	203,768
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	(11)	1,809
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>\$1,222,921</u>	<u>\$ 728,344</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:		
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 18,557</u>	<u>\$ 23,975</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 nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2021 y 2020 y por el periodo que terminó al 30 de septiembre 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 al desarrollo 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Efectivo y bancos	\$ 23,288	\$ 6,974
Inversiones temporales	1,012,296	627,413
Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾	<u>91,660</u>	<u>72,419</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	1,127,244	706,806
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	<u>95,677</u>	<u>99,069</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	<u>\$1,222,921</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 30 de septiembre 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 64.66% y 67.42%, del total de cuentas por cobrar al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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

	30 de septiembre de	
	2021	2020
Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾	\$ (1,358)	\$ (2,457)
Gastos por servicios administrativos ^(2,3)	(16,960)	(164)
Gasto por interés ⁽²⁾	(5,579)	(5,937)

- (1) Durante los periodos concluidos el 30 de septiembre 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 una parte de 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 63,590	\$ 68,911
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	<u>5,651</u>	<u>6,096</u>
	<u>\$ 69,241</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:

	30 de septiembre de 2021	2020
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$40,302</u>	<u>\$54,531</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	-	2,096,319	1,198,366	3,294,685
Transferencia de reservas territoriales	437,721	-	-	437,721
Ventas	<u>(406,492)</u>	<u>(2,159,736)</u>	<u>(1,197,044)</u>	<u>(3,763,272)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2021	<u>\$ 768,601</u>	<u>\$ 1,085,519</u>	<u>\$ 1,937,835</u>	<u>\$ 3,791,955</u>

⁽¹⁾ Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

Al 30 de septiembre 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 \$426,440 y \$363,887, respectivamente. Por otra parte, al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, un importe de \$1,157,230 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 30 de septiembre 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 \$2,904,022 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 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activos financieros	US\$ 971	US\$ 481
Pasivos financieros	(20,813)	(21,374)
Posición financiera neta pasiva	<u>US\$ (19,842)</u>	<u>US\$ (20,893)</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ (406,715)</u>	<u>\$ (416,506)</u>

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Dólar estadounidense	\$20.4977	\$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 e intereses del mencionado crédito, tanto en dólares como en pesos, pagando en pesos mexicanos a una tasa promedio ponderada de 14.90%.

La intención de la Administración es mantener su portafolio de coberturas de derivados mientras la Compañía siga estando expuesta a riesgos de tipo de cambio en el pago del principal e intereses. Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2021, la Compañía ha reestructurado los instrumentos financieros derivados combinados, para alinearlos de acuerdo con la renegociación del Crédito Sindicado mencionado en la Nota 8, 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 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	7.50%	15.20%	Trimestral	Trimestral	\$ 11,109
				LIBOR 3M +				
13 de noviembre de 2024	US\$10.5	\$201.3	\$19.17	7.50%	15.20%	Trimestral	Trimestral	11,297
				THE 28 +				
13 de noviembre de 2024	\$1,372.6	\$1,372.6	-	7.75%	14.94%	Trimestral	Trimestral	(19,371)

TERCER TRIMESTRE

2021

13 de noviembre de 2024	\$1,372.6	\$1,372.6	-	TIEE 28 + 7.75%	14.77%	Trimestral	Trimestral	(14,162)
								\$ (11,127)

Por el ejercicio que terminó el 30 de septiembre de 2021, la Compañía reconoció una utilidad neta acumulada de \$10,730 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 (\$20.4977) hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de la utilidad (pérdida) integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$53,305, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- Si las tasas de interés LIBOR 3M y TIEE 28 hubieran aumentado en un 10.00%, la otra partida de la utilidad (pérdida) integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$40,885, 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 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:

Tipo de pasivo	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	Total
Préstamos de instituciones financieras e intereses relativos	\$ 2,997	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,997
Porción circulante del pasivo a largo plazo y sus relativos intereses	226,578	-	-	-	-	226,578
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,656,093	-	-	-	-	1,656,093
Cuentas por pagar por compra de Terrenos	210,992	19,579	-	-	-	230,571
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	-	702,659	930,806	979,818	11,757	2,625,040
Derivados ⁽²⁾	473,219	476,505	389,624	159,594	-	1,498,942
Total	\$2,569,879	\$1,198,743	\$1,320,430	\$1,139,412	\$ 11,757	\$6,240,221

⁽¹⁾ Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
A costo amortizado		
Crédito Sindicado \$2,745 ⁽ⁱ⁾	\$2,535,001	\$2,649,753
Crédito Sindicado US\$21 millones ⁽ⁱ⁾	397,485	404,076
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱ⁾	147,665	170,167
	<u>3,080,151</u>	<u>3,223,996</u>
Porción circulante	<u>(176,129)</u>	<u>(418,727)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$2,904,022</u>	<u>\$2,805,269</u>

Datos importantes de los contratos de préstamos a largo plazo

- (i) Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantenía un Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de \$2,745 millones a unas tasas de THIE 28 + 7.10% y un monto en dólares por US\$21 millones a una tasa de LIBOR 3M + 6.85%. 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 ascendió a \$110,060, y se presenta neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2020.

Durante el mes de junio de 2021, la Compañía renegotió el mencionado Crédito, modificando principalmente los montos de los vencimientos trimestrales, manteniendo el período de 5 años, así como un incremento de 65 puntos base a las tasas de interés, dicha renegociación representó gastos adicionales que se presentan netos en el pasivo tanto a corto como a largo plazo. Al 30 de septiembre de 2021 el saldo de los gastos en emisión de deuda es de \$179,701.

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 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.

- (ii) Los vencimientos por año del Crédito Sindicado al 30 de septiembre de 2021 se muestran a continuación:

	Miles de Dólares	Miles de pesos
2021	US\$ 1,260	\$ 164,715
2022	5,040	658,860
2023	6,930	905,933
2024	7,350	960,838

- (iii) 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 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Compañía mantiene un saldo por pagar de \$2,774 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 \$262,595.

9 Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 539,641	\$ 510,443
Cuentas por pagar por compra de terrenos	210,992	284,048
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	767,862	549,444
Otros pasivos	348,590	399,342
	<u>\$ 1,867,085</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 \$276,556 y \$276,063 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es de \$935,000 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.

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:

	30 de septiembre de	
	2021	2020
ISR causado	\$ 60	\$ 1,951
ISR diferido	166,227	86,586
	<u>\$ 166,287</u>	<u>\$ 88,537</u>

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2021 y 2020 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 48.5% y 48.3%, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2021, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por aproximadamente \$1,204,255 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 2021, se realizó la recompra de 89,231 acciones por un monto de \$1,381.
- b. Al 30 de septiembre 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.
- 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 2021 las autoridades fiscales se encuentran en proceso de revisión de dicho recurso, así como de las pruebas presentadas, se espera que durante el segundo 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. El 23 abril de 2021 se emitió el decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo, de la Ley del Seguro Social y diversas leyes en materia laboral y fiscal, con la finalidad de acotar la subcontratación laboral; cuyo objetivo es la prohibición de la subcontratación de personal para realizar actividades que se encuentran dentro del objeto social de la Compañía o de su actividad económica preponderante, permitiendo solo la subcontratación de servicios especializados u obras especializadas que no forman parte de la actividad social ni de la actividad económica preponderante de la beneficiaria de los mismos, la Compañía continúa en el análisis de los potenciales impactos que arrojará esta reforma, hasta el momento no se ha identificado alguno que represente un efecto materialmente importante en los estados financieros.
- 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 de			
	Ingresos por segmento		Utilidades por segmento	
	2021	2020	2021	2020
Interés social	\$ 69,796	\$ 85,506	\$ 15,163	\$ 14,415
Media	3,770,160	3,762,361	1,023,273	1,032,070
Residencial	1,738,655	1,302,175	524,519	360,736
Lotes comerciales	27,654	11,242	17,375	10,414
Totales	<u>\$ 5,606,265</u>	<u>\$5,161,284</u>	1,580,330	1,417,635
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores			(829,352)	(808,428)
Costos financieros			<u>(407,765)</u>	<u>(425,748)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			<u>\$ 343,213</u>	<u>\$ 183,459</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	
	2021	2020
Nuevo León	\$ 1,893,939	\$1,797,843
Jalisco	790,132	826,931
Aguascalientes	593,753	426,263
Querétaro	747,912	535,621
Estado de México	946,510	1,110,177
Tamaulipas	76,278	59,178
Quintana Roo	557,741	405,271
	<u>\$ 5,606,265</u>	<u>\$5,161,284</u>

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

TERCER TRIMESTRE

2021

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Nuevo León	\$ 1,804,005	\$ 1,768,861
Jalisco	1,004,151	805,128
Aguascalientes	544,273	458,194
Querétaro	635,929	766,279
Estado de México	802,645	809,736
Tamaulipas	239,743	271,982
Quintana Roo	552,640	576,023
	<u>\$ 5,583,386</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.