

TERCER TRIMESTRE 2019



EN MONTERREY

Felipe Loera

Director de Administración y Finanzas

Tel: +52 (81) 1133-6468

floera@javer.com.mx

Verónica Lozano

Directora de Planeación y
Relación con Inversionistas

Tel: +52 (81) 1133-6699 Ext. 6515

vlozano@javer.com.mx

EN NUEVA YORK

Melanie Carpenter

I-advize Corporate Communications

Tel: +212-406-3692

mcarpenter@i-advize.com

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



**EMPRESA
SOCIALMENTE
RESPONSABLE**



**casas
JAVER**
CONSTRUIMOS PARA TI

JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 3T19 Y 9M19 CON MEJORAS EN EL MARGEN BRUTO

Monterrey, Nuevo León, México –22 de octubre, 2019 - Servicios Corporativos Javier S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), la desarrolladora de vivienda más grande en México en términos de unidades vendidas, anuncia sus resultados financieros para el tercer trimestre (“3T19”) y los primeros nueve meses (“9M19”) al 30 de septiembre de 2019. Todas las cifras presentadas en este reporte están expresadas en pesos nominales (\$), a menos que se indique lo contrario.

Resultados del 3T19 y 9M19:

(Miles de pesos)	3T19	3T18	Variación	9M19	9M18	Variación
Unidades	4,206	4,546	(7.5%)	11,459	14,622	(21.6%)
Ingresos Netos	1,932,887	2,026,882	(4.6%)	5,350,983	6,288,599	(14.9%)
Utilidad Bruta	525,050	531,081	(1.1%)	1,453,433	1,620,934	(10.3%)
Margen Bruto	27.2%	26.2%	1.0 pp	27.2%	25.8%	1.4 pp
UAFIDA	252,850	275,746	(8.3%)	624,408	782,348	(20.2%)
Margen UAFIDA	13.1%	13.6%	(0.5 pp)	11.7%	12.4%	(0.8 pp)
Utilidad Neta	45,287	82,307	(45.0%)	93,017	213,048	(56.3%)
Margen Neto	2.3%	4.1%	(1.7 pp)	1.7%	3.4%	(1.6 pp)
Flujo Libre de Efectivo	-20,507	-88,675	76.9%	-14,063	-7,196	(95.4%)
Utilidad por acción*	0.16	0.30	(46.7%)	0.33	0.77	(57.1%)

*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 fue de 277,899,322 y 277,772,557, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 281,314,499 y 279,846,934, respectivamente.

- **Las unidades vendidas** disminuyeron 7.5% a 4,206 unidades en 3T19 en comparación a 4,546 unidades en 3T18, mientras que en 9M19 se escrituraron 11,459 unidades en comparación a 14,622 unidades en 9M18, representando una contracción de 21.6%. El decremento se debe a la eliminación del presupuesto de subsidios para el año en curso, ya que el 38.4% y el 35.4% de las viviendas vendidas en 3T18 y 9M18, respectivamente, se desplazaron con subsidio.
- **Los ingresos netos** disminuyeron 4.6% a \$1,932.9 millones en 3T19 y 14.9% a \$5,351.0 millones en 9M19, afectados por la disminución en el volumen, sin embargo, la mejora en la mezcla de productos y el incremento en el precio promedio de ventas provocaron que la baja en ingresos netos fuera menor.

- **La UAFIDA** se contrajo 8.3% a \$252.9 millones en 3T19 y 20.2% a \$624.4 millones en 9M19 derivado del declive en el número de unidades escrituradas.
- **El resultado neto** fue \$45.3 millones en 3T19 y \$93.0 millones en 9M19 como resultado de los efectos mencionados anteriormente. La utilidad por acción fue de \$0.16 en 3T19 y \$0.33 en 9M19.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue de \$(20.5) millones en 3T19 en comparación a \$(88.7) millones en 3T18, debido a una menor inversión en reservas territoriales durante el periodo. En 9M19, el FLE fue de \$(14.1) millones en comparación a \$(7.2) millones en 9M18, como resultado de la disminución en el volumen.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, "Es un gusto saludarlos de nuevo en esta que es la recta final del año, así mismo, nos es muy grato informarles que durante el pasado mes de septiembre logramos concretar un proyecto en el que estuvimos trabajando con mucho esfuerzo durante los últimos trimestres. Se trata de la firma de un nuevo financiamiento, con el que liquidaremos nuestra deuda actual, las notas senior con vencimiento en abril de 2021 y que se colocaron en dólares americanos.

Esta nueva deuda, que en su mayoría estará denominada en pesos mexicanos (87% del total), nos permitirá tener una mejor posición en términos de vencimiento y condiciones financieras de la misma, tanto en temas de costos, como en fluctuación del peso frente al dólar, la cual prácticamente desaparecerá. Asimismo, le dará un respiro a la Compañía y nos permitirá enfocarnos de lleno a los proyectos que están por venir.

Pasando a temas operativos, la comparativa de los nueve meses terminados al 30 de septiembre de este año respecto a 2018, sigue impactada por la desaparición del programa de subsidios; el 35.4% de las unidades escrituradas en el ejercicio anterior (5,183 casas) fue con el citado programa. A pesar de esto, la estrategia implementada hace un par de años de movernos hacia la vivienda media y residencial, nos permitió recuperar en estos dos segmentos el 34% de las unidades mencionadas, aunque este efecto no se refleja en la utilidad bruta, si en el margen bruto mejorándolo 140 puntos base.

Por otra parte, algunos desfases registrados en temas de trámites, sobre todo en las plazas de los estados de México y Quintana Roo, impidieron un mayor nivel de recuperación en volumen y en ingresos. Sin embargo, durante el tercer trimestre continuamos con la apertura de fraccionamientos; de hecho, durante el periodo se abrieron 3 proyectos nuevos, uno residencial en Quintana Roo, otro de vivienda media en Jalisco, y finalmente nuestro segundo proyecto vertical en la Ciudad de México que consta de 21 departamentos residenciales, lo cual nos llena de orgullo ya que representa un hito más para la Compañía en cuestiones operativas. Esperamos que estos desarrollos complementen nuestro portafolio de productos para el cuarto trimestre adicional a las 6 aperturas que tenemos programadas para este último periodo del año.

En materia de la nueva política de vivienda, continuamos atentos y a la espera de su publicación, para ajustar en forma adecuada tanto nuestro presupuesto de corto plazo, como la planeación financiera y operativa de mediano y largo plazo.

En resumen, los resultados obtenidos durante estos nueve meses, la problemática operativa de la tramitología y la perspectiva del último trimestre nos llevan a modificar levemente nuestra guía del año, pasando de un pronóstico de crecimiento de 2.5% a 5.0% en la UAFIDA a un crecimiento estimado neutral o de hasta 2.0%, sin cambiar en forma importante la perspectiva de generación de flujo."

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

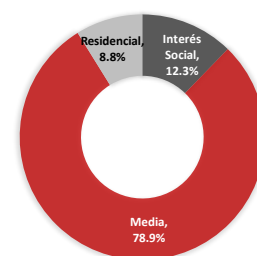
Unidades Vendidas	3T19	% de unidades	3T18	% de unidades	Variación	9M19	% de unidades	9M18	% de unidades	Variación
Vivienda Interés Social	516	12.3%	508	11.2%	1.6%	1,370	12.0%	1,822	12.5%	(24.8%)
Vivienda Media	3,318	78.9%	3,696	81.3%	(10.2%)	9,039	78.9%	11,863	81.1%	(23.8%)
Vivienda Residencial	372	8.8%	342	7.5%	8.8%	1,050	9.2%	937	6.4%	12.1%
TOTAL	4,206	100.0%	4,546	100.0%	-7.5%	11,459	100.0%	14,622	100.0%	-21.6%

Ingresos (En miles de pesos)	3T19	% de ingresos	3T18	% de ingresos	Variación	9M19	% de ingresos	9M18	% de ingresos	Variación
Vivienda Interés Social	142,972	7.4%	140,611	6.9%	1.7%	376,604	7.0%	513,015	8.2%	(26.6%)
Vivienda Media	1,322,558	68.4%	1,468,580	72.5%	(9.9%)	3,620,660	67.7%	4,599,989	73.1%	(21.3%)
Vivienda Residencial	463,077	24.0%	418,091	20.6%	10.8%	1,336,755	25.0%	1,168,865	18.6%	14.4%
Total de Ingresos por Viviendas	1,928,607	99.8%	2,027,282	100.0%	-4.9%	5,334,020	99.7%	6,281,869	99.9%	-15.1%
Ingresos por Lotes Comerciales	4,280	0.2%	- 400	0.0%	1170.0%	16,963	0.3%	6,730	0.1%	152.1%
TOTAL	1,932,887	100.0%	2,026,882	100.0%	-4.6%	5,350,983	100.0%	6,288,599	100.0%	-14.9%

*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.

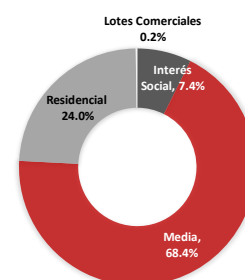
Las unidades vendidas disminuyeron 7.5% a 4,206 unidades en el 3T19, en comparación a 4,546 unidades escrituradas en el 3T18. El segmento residencial creció 8.8% y el de interés social permaneció prácticamente igual con un crecimiento neutro de 1.6%, mientras que el segmento de vivienda media decreció 10.2%. El segmento de vivienda media representó el 78.9% del total de unidades vendidas, y el 68.4% del total de ingresos en el 3T19; las unidades del segmento de interés social comprendieron el 12.3% del total de unidades escrituradas y el 7.4% del total de ingresos en el mismo periodo. El segmento residencial representó el 8.8% del total de unidades vendidas y el 24.0% del total de ingresos.

Unidades Vendidas 3T19



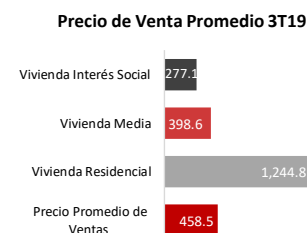
En 9M19, las unidades escrituradas registraron un decremento de 21.6% a 11,459 unidades en comparación a 14,622 unidades en 9M18. El segmento residencial tuvo un incremento de 12.1%, mientras que el segmento de interés social y de vivienda media disminuyeron 24.8% y 23.8%, respectivamente. Del total de unidades, el 78.9% correspondieron al segmento de vivienda media, el 12.0% al segmento de interés social y el 9.2% al segmento residencial. El segmento de vivienda media representó el 67.7% del total de ingresos, mientras que el segmento residencial y de interés social comprendieron el 25.0% y el 7.0%, respectivamente.

Ingresos 3T19



Las ventas de lotes comerciales fueron de \$4.3 millones en 3T19 y de \$17.0 millones en 9M19, las cuales representan menos de 1.0% del total de ingresos en ambos periodos.

El precio promedio de venta creció 2.8% a \$458.5 mil en el 3T19 en comparación a \$445.9 mil en 3T18; mientras que en 9M19 incrementó 8.3% a \$465.5 mil de \$429.6 mil en 9M18. En ambos periodos, el alza en el precio promedio de venta es resultado del crecimiento en el segmento residencial y del incremento en precios de manera individual en cada uno de los prototipos vendidos.



(miles de pesos)	3T19	3T18	Variación	9M19	9M18	Variación
Vivienda Interés Social	277.1	276.8	0.1%	274.9	281.6	-2.4%
Vivienda Media	398.6	397.3	0.3%	400.6	387.8	3.3%
Vivienda Residencial	1,244.8	1,222.5	1.8%	1,273.1	1,247.5	2.1%
Precio Promedio de Ventas	458.5	445.9	2.8%	465.5	429.6	8.3%

Tipo de Financiamiento: El INFONAVIT es la fuente principal de créditos para los clientes de la Compañía. Los créditos otorgados por dicho instituto, incluyendo COFINAVIT, representaron el 92.3% del total de unidades vendidas en el 3T19, mientras que en 3T18 comprendieron el 92.8%. En 9M19, los créditos INFONAVIT y COFINAVIT comprendieron el 92.3% del total de unidades escrituradas en comparación a 94.0% en 9M18. El incremento de créditos bancarios para la adquisición de viviendas residenciales provocó la mejora en la mezcla de ventas por tipo de financiamiento.

Tipo de Financiamiento	3T19	% del total	3T18	% del total	9M19	% del total	9M18	% del total
Infonavit	3,777	89.8%	4,126	90.8%	10,259	89.5%	13,484	92.2%
Fovissste	121	2.9%	149	3.3%	265	2.3%	323	2.2%
Cofinavit	105	2.5%	93	2.0%	313	2.7%	267	1.8%
Instituciones Financieras	117	2.8%	101	2.2%	339	3.0%	289	2.0%
Otros	86	2.0%	77	1.7%	283	2.5%	259	1.8%
TOTAL	4,206	100.0%	4,546	100.0%	11,459	100.0%	14,622	100.0%

Subsidios: Las unidades escrituradas con subsidio disminuyeron un 96.6% y 94.8% en 3T19 y 9M19, respectivamente, debido a la cancelación del presupuesto de subsidios para la adquisición de viviendas para el año en curso. Solamente el 1.4% de las unidades se desplazaron con subsidio durante el 3T19 en comparación al 38.4% en 3T18, como resultado de la liberación de un presupuesto de \$400 millones en el mes de julio que prácticamente está agotado. En 9M19, el 2.4% de las unidades vendidas fue en acompañamiento de un subsidio en comparación con el 35.4% en 9M18.

	3T19	3T18	Variación	9M19	9M18	Variación
Créditos Tradicionales	4,147	2,802	48.0%	11,189	9,439	18.5%
Subsidios	59	1,744	(96.6%)	270	5,183	(94.8%)
Total de unidades	4,206	4,546	(7.5%)	11,459	14,622	(21.6%)

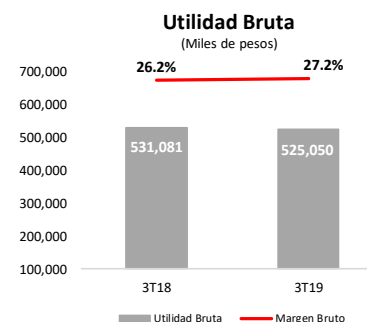
UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

Utilidad Bruta (miles de pesos)	3T19	3T18	Variación	9M19	9M18	Variación
Viviendas	521,141	531,742	(2.0%)	1,439,877	1,617,364	(11.0%)
Lotes Comerciales	3,909	661	691.6%	13,556	3,570	279.7%
TOTAL	525,050	531,081	(1.1%)	1,453,433	1,620,934	(10.3%)

Margen Bruto (%)	3T19	3T18	Variación	9M19	9M18	Variación
Viviendas	27.0%	26.2%	0.8 pp	27.0%	25.7%	1.2 pp
Lotes Comerciales	91.3%	165.2%	(73.9 pp)	79.9%	53.0%	26.9 pp
TOTAL	27.2%	26.2%	1.0 pp	27.2%	25.8%	1.4 pp

La **utilidad bruta** disminuyó 1.1% a \$525.1 millones en 3T19, en comparación con \$531.1 millones en 3T18, como resultado de la contracción en el volumen. En 9M19, la utilidad bruta decreció 10.3% a \$1,453.4 millones de \$1,621.0 millones en 9M18, como resultado de la disminución en las unidades vendidas, mencionado anteriormente.

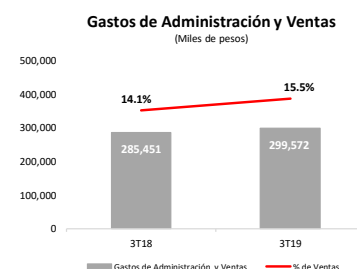
El **margen bruto** creció 1.0 puntos porcentuales a 27.2% en 3T19 en comparación a 26.2% en 3T18 y aumentó 1.4 puntos porcentuales a 27.2% en 9M19 de 25.8% en 9M18. El incremento en el margen bruto por la venta de viviendas en ambos periodos se deriva de la mejora en la mezcla de productos, así como por eficiencias en costos.



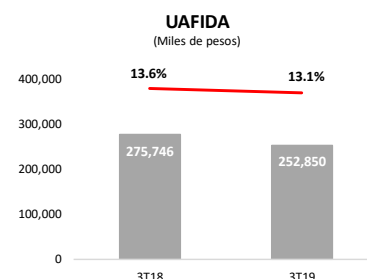
UAFIDA / Margen UAFIDA

(Miles de pesos)	3T19	3T18	Variación	9M19	9M18	Variación
Gastos de Administración y Ventas	299,572	285,451	4.9%	908,811	916,239	(0.8%)
% de Ventas	15.5%	14.1%	1.4 pp	17.0%	14.6%	2.4 pp
UAFIDA	252,850	275,746	(8.3%)	624,408	782,348	(20.2%)
Margen UAFIDA	13.1%	13.6%	(0.5 pp)	11.7%	12.4%	(0.8 pp)

Los gastos de administración y ventas aumentaron 4.9% a \$299.6 millones en 3T19, en comparación a \$285.5 millones en 3T18, como resultado de la absorción de gastos fijos en proyectos que están por abrir o que han presentado retrasos en tramitología. En 9M19, los gastos de administración y ventas se redujeron 0.8% a \$908.8 millones en comparación a \$916.2 millones en 9M18.



La **UAFIDA** se contrajo 8.3% a \$252.9 millones en 3T19 y 20.2% a \$624.4 millones en 9M19, derivado del declive en el número de unidades escrituradas.



COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

(Miles de pesos)	3T19	3T18	Variación	9M19	9M18	Variación
Gastos Financieros	125,629	121,374	3.5%	360,197	341,595	5.4%
Productos Financieros	(6,514)	(12,559)	(48.1%)	(19,064)	(37,003)	(48.5%)
Pérdida Cambiaria	28,011	(8,538)	(428.1%)	41,324	24,164	71.0%
Costo Integral de Financiamiento	147,126	100,277	46.7%	382,457	328,756	16.3%
Ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo	(7,645)	(16,860)	(54.7%)	(56,262)	(59,301)	(5.1%)

El **costo integral de financiamiento** fue de \$147.1 millones en el 3T19, en comparación a \$100.3 millones en 3T18, debido a mayores pérdidas cambiarias registradas por el

deslizamiento del tipo de cambio. En 9M19, el costo integral de financiamiento fue de \$382.5 millones en comparación a \$328.8 millones en 9M18, por los mismos efectos presentados en el trimestre, aunado al incremento del gasto financiero por el cambio de estrategia de cobertura cambiaria, al incluir también el principal de las Notas Senior.

El resultado neto fue \$45.3 millones en 3T19 y \$93.0 millones en 9M19 como resultado de los efectos mencionados anteriormente. La utilidad por acción fue de \$0.16 en 3T19 y \$0.33 en 9M19.

La utilidad (pérdida) integral, la cual incluye las ganancias y pérdidas de los derivados (MTM) para cubrir los pagos de cupones en relación con la deuda de largo plazo denominada en dólares americanos, fue de \$36.2 millones en el 3T19 y \$35.4 millones en 9M19.

ACTIVOS / PASIVOS

El efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$515.3 millones al 30 de septiembre de 2019.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo fue de 308 días al 30 de septiembre de 2019, un incremento de 74 días al comparar con el ciclo de 234 días registrados a la misma fecha de 2018. El aumento es resultado de una mayor adquisición de reservas territoriales a finales del año 2018 y la inversión realizada en dichos predios durante el año en curso, así como por algunos retrasos en tramitología y desfases de aperturas para el cuarto trimestre. Sin embargo, la Compañía continúa con una eficiente administración del mismo y es por ello que el ciclo se ha mantenido por debajo de un año.

(Miles de pesos)	Septiembre 2019		Septiembre 2018	
	Monto	Días	Monto	Días
Cuentas por cobrar	888,282	44	963,606	41
Inventario (en proceso)	4,076,903	275	3,756,505	215
Inventario (reserva de tierras)	1,374,942	93	1,332,755	76
Proveedores	1,506,153	101	1,672,374	96
Anticipo de clientes	42,740	2	32,363	2
Capital de trabajo	4,791,234	308	4,348,129	234
Ingresos U12M	7,383,464		8,616,130	
Costo de ventas U12M	5,402,961		6,373,875	

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) fue de \$(20.5) millones en 3T19 en comparación a \$(88.7) millones en 3T18, debido a una menor inversión en reservas territoriales durante el periodo. En 9M19, el FLE fue de \$(14.1) millones en comparación a \$(7.2) millones en 9M18, como resultado de la disminución en el volumen de ventas.

(Miles de pesos)	3T19	3T18	9M19	9M18
UAFIDA	252,850	275,746	624,408	782,348
(+) Tierra incluida en costos	173,090	154,605	479,804	502,112
(+-) Cambios en el Capital de Trabajo	(125,169)	(51,895)	(44,106)	(45,887)
Gastos Financieros	(141,031)	(117,396)	(401,170)	(321,980)
Impuestos en Efectivo	(36,769)	(46,258)	(84,617)	(142,189)
Gastos de Capital en Tierra	(140,360)	(308,016)	(579,963)	(775,347)
Gastos de Capital en Maq. y Equipo	(3,118)	4,539	(8,420)	(6,253)
Flujo Libre de Efectivo	(20,507)	(88,675)	(14,063)	(7,196)

PROYECTOS EN DESARROLLO

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Inicios	2,958	5,633	4,414	4,929	5,307	5,417	4,478	2,866	2,761	4,248	4,428
Unidades Terminadas	3,562	5,109	5,171	5,063	4,957	5,360	3,945	4,124	3,152	3,818	3,947
Unidades Escrituradas	4,224	4,660	4,281	5,585	4,747	5,329	4,546	4,340	3,498	3,755	4,206
Inventario Final de Unidades Terminadas (IFUT)	1,374	1,823	2,713	2,191	2,401	2,432	1,831	1,615	1,269	1,332	1,073
Unidades en Desarrollo (incl. IFUT)	7,474	8,447	8,580	7,924	8,484	8,572	8,504	7,030	6,293	6,786	7,008
Total de Reservas	88,203	86,408	83,499	83,668	81,266	90,415	90,994	88,455	96,421	88,789	84,336

Los inicios de unidades presentaron una ligera disminución de 1.1%, al pasar de 4,478 unidades en 3T18 a 4,428 unidades en el 3T19, en preparación al cierre del año 2019 y arranque de 2020.

Las unidades terminadas permanecieron sin cambio en 3,947 unidades en 3T19 en comparación a 3,945 unidades al 3T18, en línea con la estrategia de control de inventarios de la Compañía.

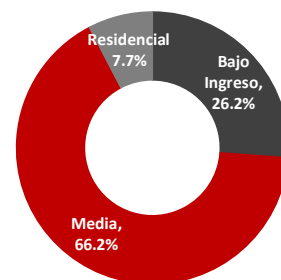
El inventario final de unidades terminadas fue de 1,073 unidades al 30 de septiembre de 2019 en comparación a 1,332 unidades al 30 de junio de 2019, debido al incremento de 12.0% en las unidades escrituradas en 3T19 respecto a 2T19.



RESERVAS TERRITORIALES

Al 30 de septiembre de 2019, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron 84,336 unidades, de las cuales aproximadamente el 60.0% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y 40.0% son reservas que se mantienen por medio de fideicomisos de tierra.

Reservas territoriales por segmento de vivienda



Reservas Territoriales por estado al 30 de septiembre de 2019

Estado	Unidades	Porcentaje
Aguascalientes	8,049	9.5%
Estado de México	4,904	5.8%
Jalisco	19,582	23.2%
Nuevo León	25,831	30.6%
Querétaro	9,865	11.7%
Quintana Roo	7,513	8.9%
Tamaulipas	8,592	10.2%
Total	84,336	100.0%

DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 30 de septiembre de 2019, Javier continúa con acceso a líneas de crédito por \$480.5 millones. Estas líneas de crédito pueden ser utilizadas por la Compañía siempre y cuando esté en cumplimiento con sus obligaciones en relación a sus Notas Senior.

Javier mantiene posiciones derivadas de cobertura para su exposición al tipo de cambio, en relación con los pagos de cupones y al principal de sus Notas Senior con vencimiento en 2021. Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía tiene coberturas para el 100% del principal y el 100% de los cupones hasta abril de 2020.

Al 30 de septiembre de 2019, Javier contaba con US\$15 millones en líneas de crédito disponibles de sus contrapartes de operaciones financieras derivadas para financiar cualquier efecto negativo en el valor razonable de las mismas.

Al 30 de septiembre de 2019, la deuda total / UDM UAFIDA fue de 3.37x, Deuda Neta a UAFIDA de 2.80x, y la cobertura de intereses (UDM UAFIDA /UDM gastos financieros) fue de 1.73x.

Deuda a corto plazo (cifras en miles de pesos) **Sep-19**

Documentos por pagar a Instituciones Financieras	85,540
Porción circulante de la deuda a largo plazo	41,369
TOTAL	126,909

Deuda a largo plazo (cifras en miles de pesos) **Sep-19**

Notas Senior	3,018,327
Arrendamientos financieros	177,496
Menos porción circulante	41,369
TOTAL	3,154,454

DEUDA TOTAL	3,281,363
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	515,340
POSICIÓN DERIVADOS MTM	231,414
DEUDA NETA	2,534,609

Razones Financieras **Sep-19**

DEUDA TOTAL* / U12M UAFIDA	3.37
DEUDA NETA / U12M UAFIDA	2.80
U12M UAFIDA / U12M GASTOS FINANCIEROS	1.73

*Deuda Total= Deuda Total - Posición Derivados MTM

Derivados

	Valor de Mercado	Septiembre 30, 2019 \$(Ps.)	US.
Swaps del cupón (fijo)		231,414	11,758
Posición derivada intrínseca		0	0
TOTAL		231,414	11,758



EVENTOS RECIENTES

El día 3 de octubre de 2019, la Compañía anunció el inicio del proceso de prepago para sus Notas Senior con cupón 9.875% y vencimiento en 2021(CUSIP No. 81763T AC7 / P8585L AC6; ISIN No. US81763TAC71 / USP8585LAC655), las cuales serán liquidadas el próximo 14 de noviembre de 2019.

Para la ejecución del prepago, la Compañía utilizará los recursos procedentes de un crédito sindicado por un monto en pesos de hasta \$2,745,250,000.00, el cual equivale a un 87% del monto total del principal del crédito; aunado a un monto en dólares de hasta US\$21,000,000.00), el cual equivale a un 13% del principal. El sindicato del crédito está conformado por bancos e inversionistas institucionales, tanto de procedencia nacional como extranjera.

El crédito sindicado tendrá una vigencia de 5 años y ha sido garantizado con 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 disposición del crédito se encuentra sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones, que se tienen contemplado cumplir en o con anterioridad a la fecha de prepago de las Notas Senior.

Con la obtención de este crédito, Javier completa el proceso de refinanciamiento de su deuda actual para mejorar su estructura y el costo, a la vez que prolonga el vencimiento.

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 2019

El día miércoles 23 de octubre de 2019

11:00 a.m. Hora Nueva York

10:00 a.m. Hora Ciudad de México

PRESENTADORES

René Martínez Martínez, Director General

Felipe Loera Reyna, Director de Administración y Finanzas

Para participar, por favor marque:

1(877) 830-2576 desde E.U.A.

1(785) 424-1726 desde otra parte del mundo

Passcode: JAVER

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

<https://services.choruscall.com/links/javer191023ZNgv3aYS.html>

La repetición de esta teleconferencia estará disponible el mismo día 23 de octubre de
2019 a las 2:00pm por 7 días. Para poder acceder, favor de marcar:

1(844) 488-7474 desde E.U.A.

1(862) 902-0129 desde otra parte del mundo

código de acceso: 10371029

Sobre Javier:

Servicios Corporativos Javier S.A.B. de C.V. es la desarrolladora de vivienda más grande en México en términos de unidades vendidas, especializada en la construcción de viviendas de bajo ingreso, media y residencial. La Compañía inicio operaciones en 1973, y su corporativo se encuentra en Monterrey, Nuevo León. Javier tiene presencia en los estados de Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Querétaro y Tamaulipas. La Compañía, desarrolló en la Ciudad de México un proyecto vertical y residencial en el año 2016 y actualmente está trabajando en su siguiente proyecto. Es el proveedor líder en el sistema de créditos Infonavit para vivienda nueva a nivel nacional, con una participación de mercado de 9.3% en 2018. Adicionalmente, es el proveedor más grande en el sistema Infonavit respecto a los créditos otorgados para la adquisición de vivienda nueva en los estados de Aguascalientes, Nuevo León, Estado de México y Querétaro con una participación de mercado de 26.0%, 23.7%, 21.1% y 13.3%, respectivamente. Ocupa el segundo lugar en Jalisco, y Quintana Roo con 13.4% y 12.6%, respectivamente. En 2018, la Compañía reportó ingresos por \$8,321 millones y un total de 18,962 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” y posibles desarrollos futuros en los mercados en donde Javier participa o donde busca participar, cambios regulatorios en los mercados en donde operara o pretende operar.

La Compañía previene a los inversionistas potenciales 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.

Los factores importantes que pueden causar estas diferencias incluyen pero no están limitados a: riesgos relacionados a la posición competitiva de Javier, las expectativas de crecimiento en demanda por sus productos y servicios y de las operaciones de la Compañía, la condición financiera y los resultados de operación, acceso a fuentes de fondeo y el costo de dicho fondeo, cambios en las condiciones regulatorias, administrativas, políticas, fiscales o económicas, incluyendo fluctuaciones en las tasas de interés y el crecimiento o disminución del mercado hipotecario en México, incremento en las tasas de morosidad de los clientes, riesgos asociados con la demanda del mercado y de la liquidez de las notas, fluctuaciones en el tipo de cambio en relación al dólar estadounidense frente el peso mexicano, y los riesgos relacionados con el entorno social, político y económico de México.

Este documento no constituye una oferta de venta de valores en México o estados Unidos. Los valores no podrán ser ofrecidos o vendidos (i) en México sin la autorización de la CNBV, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y todas las regulaciones aplicables y el debido registro de los valores en el Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV; o (ii) en Estados Unidos sin el registro bajo la Ley de Valores de 1933 y sus modificaciones, o una exención del registro del mismo. Cualquier oferta pública de valores en México o Estados Unidos debe ser hecha por medio de un prospecto de colocación que contenga la información detallada de los términos de la oferta, el emisor y las cuestiones relacionadas a su condición financiera, administrativa y legal, así como sus estados financieros.

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos)

	Nota	2019	2018
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	\$ 515,340	\$ 579,144
Cuentas por cobrar	4	870,712	898,516
Inventarios inmobiliarios	6	4,076,903	3,806,976
Pagos anticipados		580,763	480,862
Otros activos circulantes		235,666	130,714
Total de activo circulante		6,279,384	5,896,212
Cuentas por cobrar a largo plazo		17,570	17,993
Reservas territoriales	6	1,374,942	1,283,409
Derechos de uso, moldes, maquinaria y equipo		279,304	307,364
Instrumentos financieros derivados	7	231,414	160,415
Impuestos a la utilidad diferidos		614,024	614,024
Otros activos no circulantes		85,601	85,601
Total de activos		<u>\$ 8,882,239</u>	<u>\$ 8,365,018</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos de instituciones financieras	8	\$ 85,540	\$ 107,916
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	41,369	41,789
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	9	1,705,766	1,476,679
Cuenta por pagar a parte relacionada		165	165
Anticipos de clientes		42,740	19,368
Impuestos a la utilidad por pagar	11	-	7,330
Intereses por pagar		154,976	77,861
Total de pasivo circulante		2,030,556	1,731,108
Deuda a largo plazo	8	3,154,454	3,119,289
Cuentas por pagar por compra de terrenos		82,832	11,868
Beneficios a los empleados		55,623	49,180
Impuestos a la utilidad diferidos	11	1,504,436	1,451,379
Total de pasivos		<u>6,827,901</u>	<u>6,362,824</u>
Capital contable:			
Capital social	12	1,153,760	1,142,151
Prima en emisión de acciones		12,452	7,296
Utilidades acumuladas		971,248	878,231
Otras partidas de la utilidad integral		(83,122)	(25,484)
Total de capital contable		<u>2,054,338</u>	<u>2,002,194</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 8,882,239</u>	<u>\$ 8,365,018</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 de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2019 y 2018

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	3T 2019	3T 2018	9M 2019	9M 2018
Ingresos	14	\$ 1,932,887	\$ 2,026,882	\$ 5,350,983	\$ 6,288,599
Costo de ventas		<u>1,407,837</u>	<u>1,495,801</u>	<u>3,897,550</u>	<u>4,667,665</u>
Utilidad bruta		525,050	531,081	1,453,433	1,620,934
Gastos de administración		(102,842)	(89,431)	(315,380)	(318,627)
Gastos de venta		(127,544)	(127,422)	(392,205)	(395,977)
Gastos generales		(69,186)	(68,598)	(201,226)	(201,635)
Otros ingresos, neto		5,110	1,360	9,262	3,824
Gasto por intereses, neto		(119,115)	(108,815)	(341,133)	(304,592)
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta		(75,661)	155,411	(2,063)	142,584
(Pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	7	<u>47,650</u>	<u>(146,873)</u>	<u>(39,261)</u>	<u>(166,748)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		83,462	146,713	171,427	379,763
Impuestos a la utilidad	11	<u>(38,175)</u>	<u>(64,406)</u>	<u>(78,410)</u>	<u>(166,715)</u>
Utilidad neta		45,287	82,307	93,017	213,048
Otras partidas de la utilidad integral del año:					
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados - Remediciones actuariales, neto de impuestos		(1,473)		(1,376)	
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados ganancia netas en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos		<u>(7,645)</u>	<u>(16,860)</u>	<u>(56,262)</u>	<u>(59,301)</u>
Total de la utilidad integral		<u>\$ 36,169</u>	<u>\$ 65,447</u>	<u>\$ 35,379</u>	<u>\$ 153,747</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.16</u>	<u>\$ 0.30</u>	<u>\$ 0.33</u>	<u>\$ 0.77</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 fue de 277,899,322 y 277,772,557, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 281,314,499 y 279,846,934, respectivamente.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de la utilidad integral	Total de capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 1,130,486	\$ -	\$ 647,629	\$ 37,748	\$ 1,815,863
Emisión de acciones asociadas con planes de pago basado en acciones	15,057	-	-	-	15,057
Recompra de acciones	(2,381)	-	-	-	(2,381)
Utilidad integral	-	-	213,048	(59,301)	153,747
Saldos al 30 de septiembre de 2018	<u>\$1,143,162</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 860,677</u>	<u>\$ (21,553)</u>	<u>\$1,982,286</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 1,142,151	\$ 7,296	\$ 878,231	\$ (25,484)	\$2,002,194
Emisión de acciones asociadas con planes de pago basado en acciones	15,692	5,156	-	-	20,848
Recompra de acciones	(4,083)	-	-	-	(4,083)
Pérdida integral	-	-	93,017	(57,638)	35,379
Saldos al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 1,153,760</u>	<u>\$ 12,452</u>	<u>\$ 971,248</u>	<u>\$ (83,122)</u>	<u>\$ 2,054,338</u>

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 de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2019 y 2018**

	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 171,427	\$ 379,763
Más (menos):		
Gasto por intereses, neto	341,133	304,592
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	39,261	166,748
Depreciación y amortización	54,088	53,921
Ganancia cambiaria no realizada	(8,314)	(145,677)
Pagos basados en acciones	20,848	15,057
(Aumento) / disminución en:		
Cuentas por cobrar	28,227	5,751
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(308,859)	(475,881)
Otros activos circulantes	(21,565)	(8,012)
Pagos anticipados	(148,421)	(171,947)
Aumento / (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	288,949	316,438
Anticipos de clientes	23,372	22,473
Impuestos a la utilidad pagados	(84,618)	(142,189)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>395,528</u>	<u>321,037</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión – Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	<u>(8,420)</u>	<u>(6,253)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos de instituciones financieras	70,524	72,107
Pago de préstamos de instituciones financieras	(92,900)	-
Pago de préstamos a largo plazo	(32,352)	(29,331)
Intereses pagados	(401,171)	(321,980)
Emisión de acciones	8,827	7,537
Recompra de acciones	(4,083)	(2,381)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(451,155)</u>	<u>(274,048)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(64,047)</u>	<u>40,736</u>
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	243	(3,651)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>579,144</u>	<u>765,976</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 515,340</u>	<u>\$ 803,061</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:		
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 22,314</u>	<u>\$ 149,840</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Servicios Corporativos Javier, 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 2019 y 2018 y por el periodo que terminó al 30 de septiembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018

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

1. Entidad que informa y evento relevante

1.1 Entidad que informa

Servicios Corporativos Javier, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía o JAVER) es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial, en forma de desarrollos inmobiliarios. Su oficina matriz se localiza en Av. Juárez 1102, Piso 34, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es el desarrollador de vivienda líder en términos de número de unidades vendidas a nivel nacional.

1.2 Subsidiarias de JAVER

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

Comercialización de bienes inmuebles:

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

Casas Javier de México, S. A. de C. V.

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

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

Servicios de urbanización y construcción:

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

Servicios de construcción:

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

Servicios de administración:

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

Servicios financieros:

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

1.3 Evento relevante

La Compañía ha iniciado el proceso para el prepago de sus instrumentos de deuda denominados “Senior Notes 9.875%” (Ver Nota 8) con vencimiento en 2021 (las “Notas Senior”) utilizando para ello recursos derivados de la disposición de cierto contrato de crédito con garantía (credit and guaranty agreement) firmado el 19 de septiembre de 2019, por un monto en pesos de hasta MXN\$2,745,250,000.00 (dos mil setecientos cuarenta y cinco millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos), el cual equivale a un 87% (ochenta y siete por ciento) del monto total del principal del crédito y un monto en dólares de hasta US\$21,000,000.00 (veintiún millones de dólares 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos de América), el cual equivale a un 13% (trece por ciento) del monto total del principal del crédito con un sindicato de bancos e inversionistas institucionales (el “crédito sindicado”).

El crédito sindicado tiene una vigencia de 5 años y ha sido garantizado con una parte sustancial de los activos de JAVER 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. Se ha establecido como fecha de prepago de las Notas Senior el próximo 14 de noviembre de 2019. La disposición bajo el Contrato de Crédito se encuentra sujeta al cumplimiento de una serie

de condiciones, que se tienen contemplado cumplir en o con anterioridad a la fecha de prepago de las Notas Senior.

2. Principales políticas contables

2.1 Cumplimiento con la normatividad contable

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

Para propósitos de los estados consolidados adjuntos, cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los estados financieros consolidados anuales auditados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) han sido condensadas u omitidas en los estados consolidados que se acompañan de conformidad con lo dispuesto en el IAS 34; adicionalmente, los resultados de operación de los períodos presentados, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación que hubiera tenido la Compañía si se hubiesen presentado sobre una base anual. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados consolidados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados anuales auditados del ejercicio que terminó el 31 de diciembre 2018, que fueron preparados también de acuerdo con las IFRS.

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

En el año en curso, la Compañía aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

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

Modificaciones a la IAS 12, Impuestos a la utilidad.

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

Modificaciones a la IAS 23, Costos de préstamos

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

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

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

Los análisis preparados por la Administración indican que los cambios descritos anteriormente no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

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 2018.

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 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 integral total de las subsidiarias se atribuye a los dueños de la Compañía y a intereses no controladores (en la medida que sea posible identificarla), aun cuando esto resulte en que los intereses no controladores tengan un saldo deficitario.

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

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

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 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 y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el efectivo incluye efectivo disponible en bancos e inversiones temporales. Las inversiones temporales, de gran liquidez, se mantienen en posiciones de efectivo de un solo día. El efectivo al final del periodo, 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 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Efectivo y bancos	\$ 260,002	\$ 223,571
Inversiones temporales	255,338	355,573
	<u>\$ 515,340</u>	<u>\$ 579,144</u>

4. Cuentas por cobrar

La composición de cuentas por cobrar (y su correspondiente estimación para cuentas incobrables) al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 son similares; dichas cuentas se valúan a costo amortizado.

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

Los saldos con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los trabajadores (Infonavit) representan un 58.21% y 55.55%, del total de cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar a largo plazo presentadas en el balance general corresponden a la venta de lotes comerciales.

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 2019	2018
Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾	\$ 2,635	\$ 1,166
Gastos por servicios administrativos ⁽²⁾	214	545
Gasto por interés ⁽²⁾	6,117	4,779
Otros ingresos ⁽²⁾	1,006	

- (1) Durante los periodos concluidos el 30 de septiembre de 2019 y 2018 la Compañía realizó transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C. V. y con partes relacionadas de terceros, éstas últimas son entidades controladas por Corporativo SMS, S. A. de C. V., una compañía propiedad de un accionista de JAVER.

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

5.2 Saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas:

a) Cuentas por pagar

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 165	\$165

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

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 71,071	\$ 72,115
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	6,765	7,126
	<u>\$ 77,836</u>	<u>\$ 79,241</u>

(1) Estos saldos corresponden al pasivo por derechos de uso por la renta de las oficinas corporativas y se presentan en la deuda a largo plazo y su correspondiente porción circulante.

b) Cuentas por cobrar

En diciembre de 2018, se realizó una venta de un lote comercial a un ejecutivo de la Compañía, al 30 de septiembre de 2019 la cuenta por cobrar por esta operación es por \$1,291, la cual se encuentra registrada dentro de las cuentas por cobrar a corto y largo plazo por \$993 y \$298, respectivamente.

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 2019	2018
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$69,034</u>	<u>\$67,016</u>

6. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

	Terreno en proceso de desarrollo	Casas en proceso de construcción	Urbanización y equipamiento	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$1,051,480	\$ 970,640	\$ 1,556,394	\$ 3,578,514
Adiciones / compras	627	3,448,889	1,778,048	5,227,564
Transferencia de reservas territoriales	763,228	-	-	763,228
Ventas	<u>(709,277)</u>	<u>(3,433,486)</u>	<u>(1,619,567)</u>	<u>(5,762,330)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,106,058	986,043	1,714,875	3,806,976
Adiciones / compras	-	2,227,517	1,130,916	3,358,433
Transferencia de reservas territoriales	525,484	-	-	525,484
Ventas	<u>(473,163)</u>	<u>(2,085,893)</u>	<u>(1,054,934)</u>	<u>(3,613,990)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2019	<u>\$1,158,379</u>	<u>\$ 1,127,667</u>	<u>\$ 1,790,857</u>	<u>\$ 4,076,903</u>

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 \$205,849 y \$206,588, respectivamente.

7. Instrumentos financieros

7.1 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Los importes en libros de los instrumentos financieros como se muestran en el estado de posición financiera adjunto al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 (efectivo y equivalentes de efectivo, 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 \$3,283,764 y \$3,269,063, 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:

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Activos financieros	US\$ 10,071	US\$ 10,032
Pasivos financieros	(162,828)	(157,716)
Posición financiera neta pasiva	US\$ (152,757)	US\$ (147,684)
Equivalente en pesos mexicanos	<u><u>\$(3,006,380)</u></u>	<u><u>\$(2,902,965)</u></u>

b. Las operaciones en moneda extranjera por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Compra de moldes	US\$ -	US\$ 294

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

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Dólar estadounidense	\$19.6808	\$19.6566

d. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

La Compañía está expuesta a riesgo de tipo de cambio relacionado con sus Notas Senior, que vencen en 2021, contratadas en dólares norteamericanos, y que representan la mayoría de su deuda por pagar. Los intereses se liquidan sobre una base semestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el total de sus pagos de intereses a una tasa promedio ponderada fija del 15.06% en pesos mexicanos, las coberturas de derivados vencen el 6 de abril de 2020. Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2019 se tienen cubiertos el 100% del principal de la deuda mediante varios “full cross currency swap”.

La intención de la Administración es renovar su portafolio de coberturas de derivados continuamente mientras siga estando expuesta a riesgos de tipo de cambio en el pago del principal e intereses.

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha contratado los siguientes instrumentos financieros derivados combinados para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura descrita en los párrafos anteriores (montos nominales en millones, y no se requiere intercambio de montos nominales), que fueron designados como coberturas de flujos de efectivo:

Vencimiento	Nominal (por cobrar)	Nominal (por pagar)	Tasa fija (por cobrar)	Tasa fija (por pagar)	Fecha de pago (por cobrar)	Fecha de pago (por pagar)
6 de abril de 2020 ⁽¹⁾	US\$78.519	\$1,450.246	9.875%	14.93%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2020 ⁽¹⁾	US\$30.000	\$559.95	9.875%	14.399%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2020 ⁽¹⁾	US\$50.000	\$878.5	9.875%	15.71%	Semestral	Mensual

⁽¹⁾ Durante 2019 los instrumentos financieros derivados con vencimiento en abril de 2019, fueron renegotiados con nuevas tasas de interés así como la vigencia del mismo.

Debido a que el precio de ejercicio de la opción de redimir anticipadamente (con fecha límite 6 de abril de 2019) las Notas Senior no fueron similares en cada fecha de ejercicio al costo amortizado en esos años, se registró un derivado implícito en 2011 por \$38,511, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018, representaba un activo por \$1,745, el cual fue reconocido en los resultados del período.

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2019, la Compañía reconoció una ganancia neta acumulada de \$29,335 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, para tipo de cambio considerando su estrategia de cobertura existente:

- Si el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$19.7420) hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$340,389, 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 2019. 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	1 de octubre – 30 de septiembre				Total
	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023+	
Préstamos de instituciones financieras	\$ 85,540	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 85,540
Porción circulante del pasivo a largo plazo	41,369	-	-	-	41,369
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,573,306	-	-	-	1,573,306
Cuentas por pagar por compra de terrenos	132,460	82,832	-	-	215,292
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	-	193,320	3,307,525	63,141	3,563,986
Derivados ⁽²⁾	454,394	-	-	-	454,394
Total	<u>\$2,287,069</u>	<u>\$276,152</u>	<u>\$3,307,525</u>	<u>\$63,141</u>	<u>\$5,933,887</u>

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 30 de septiembre de 2019.

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

7.4 Riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar y los activos por instrumentos financieros derivados. Los saldos de efectivo son mantenidos en instituciones financieras con alta calidad crediticia. La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y sujetas de crédito. Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de \$231,414 y \$158,670, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos.

8. Deuda

a) Deuda a largo plazo

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Sin garantía – a costo amortizado		
Notas Senior US\$210 millones refinanciadas – 2021 ⁽ⁱ⁾	\$ 1,454,217	\$ 1,415,236
Notas Senior US\$30 millones – 2021 ⁽ⁱ⁾	587,812	586,024
Notas Senior US\$50 millones – 2021 ⁽ⁱ⁾	976,298	971,660
Contratos de arrendamiento financiero ⁽ⁱⁱ⁾	177,496	188,158
	<u>3,195,823</u>	<u>3,161,078</u>
Porción circulante	<u>(41,369)</u>	<u>(41,789)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 3,154,454</u>	<u>\$ 3,119,289</u>

Datos importantes de los contratos de préstamos a largo plazo

- (i) El 1 de abril de 2011 la Compañía refinanció su deuda a largo plazo existente al 31 de diciembre de 2010 por un valor de US\$210 millones (Notas Senior) con tasa fija de interés del 13.0% y con vencimiento en agosto de 2014, ofreciendo a los titulares de dichas Notas Senior intercambiar toda su deuda existente por nuevas Notas Senior a tasa fija de interés del 9.875% anual y con vencimiento en abril del 2021, que fueron expedidas en términos idénticos a los títulos intercambiados, incluyendo las garantías de los mismos; la oferta resultó en un intercambio del 96.99% del total de la deuda existente. El refinanciamiento de las Notas Senior y los instrumentos financieros

derivados relativos a su cobertura, se consideran como una modificación a la deuda existente y a los términos y condiciones originales de los contratos, y no una extinción de los mismos. Este refinanciamiento generó una prima en emisión adicional y gastos relacionados cuyos saldos netos ascienden a \$75,830 y \$10,161, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 30 de septiembre de 2019, que se amortizan con base en el método de la tasa de interés efectiva en el plazo de la deuda relativa.

El 6 de abril de 2011 y el 20 de marzo de 2013, la Compañía emitió deuda adicional (Notas Senior) en el mercado internacional por US\$30 millones y US\$50 millones, respectivamente, ambos con vencimiento en abril de 2021 a una tasa de interés fija del 9.875% anual; los intereses son pagaderos en forma semestral a partir de octubre de 2011 y octubre de 2013, respectivamente, y las subsidiarias de JAVER actúan como garantes; la deuda proveniente de las Notas Senior fue utilizada para propósitos generales del negocio. Las anteriores emisiones generaron primas y gastos adicionales cuyo saldo neto asciende a \$7,720 y \$7,742, respectivamente, que se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 30 de septiembre de 2019, y que se amortizan en base al método de la tasa de interés efectiva en el plazo de la deuda relativa.

Los contratos base de la emisión de las Notas con vencimiento en 2021, contienen ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, las cuales han sido sustancialmente cumplidas al 30 de septiembre de 2019. Dichas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y requisitos restringen la facultad de la Compañía y de sus subsidiarias para, entre otras cosas y bajo ciertas condiciones, incurrir en deuda adicional (obligación que requiere que la Compañía cumpla con una razón de gastos de interés a UAFIDA en relación con la contratación de cierta deuda), pagar dividendos o redimir, recomprar o retirar acciones de su capital social o de la deuda subordinada, realizar ciertas inversiones, constituir gravámenes, ventas de activos, ciertas operaciones con partes relacionadas, fusiones y consolidaciones.

Los contratos de deuda antes mencionados contienen opciones para redimir las deudas antes o después de abril de 2016 y hasta abril de 2019, bajo ciertos mecanismos y restricciones de hacer y no hacer. Dichas opciones resultaron en el reconocimiento de un derivado implícito cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 representó un activo \$1,745 (ver Nota 7.2).

- (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 2019, 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 2019 la Compañía mantiene un saldo por pagar de \$15,016 a una tasa de interés TIIE+3.5 puntos.

El 27 de septiembre de 2019, la Compañía contrató una nueva línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$352,622, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo a la fecha de cada disposición. Al 30 de septiembre de 2019 la Compañía mantiene un saldo de \$70,524 a una tasa de interés TIIE+3.25 puntos.

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

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 671,632	\$ 550,363
Cuentas por pagar por compra de terrenos	132,460	192,779
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	619,228	457,434
Otros pasivos	282,446	276,103
	<u>\$ 1,705,766</u>	<u>\$ 1,476,679</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 \$293,478 y \$296,725 al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

(ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo es de \$691,000 al 30 de septiembre de 2019 y \$931,000 al 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y 2018 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 2019	31 de diciembre 2018
ISR causado	\$ 651	\$ 122,106
ISR diferido	77,759	44,609
	<u>\$ 78,410</u>	<u>\$ 166,715</u>

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2019 y 2018 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 45.7% y 43.9%, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2019, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por aproximadamente \$1,601,436 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 los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2019 y 2018, se realizó la recompra de 244,944, acciones por un monto de \$4,083 y 143,858 acciones por un monto de \$ 2,381, respectivamente.
- b. Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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. Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) – La Compañía celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Compañía se mantienen en fideicomisos; la Compañía y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.

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

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía tiene terrenos en breña a través de dichos Convenios de fideicomisos por 11,823,393 metros cuadrados (no auditado) y 33,743 (no auditado) casas de capacidad de construcción en esos terrenos en los estados de Nuevo León, Jalisco, Querétaro, México y Quintana Roo.

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

los estados financieros por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2019 y 2018.

- c. La Compañía se ve involucrada en ciertos procedimientos legales de carácter incidental en el desarrollo de sus operaciones y actividades en el curso habitual. Actualmente la Compañía no es parte de litigio o procedimiento arbitral alguno que involucre reclamaciones o el pago de cantidades significativas, ni tiene conocimiento de que se encuentre pendiente de resolución o exista amenaza de inicio de algún procedimiento de este tipo.
- d. La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales, estos cambios pueden afectar la operación de la Compañía.

14. Información por segmentos

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

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

Los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

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

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

	30 de septiembre			
	Ingresos por segmento		Utilidades por segmento	
	2019	2018	2019	2018
Interés social	\$ 376,604	\$ 513,015	\$ 68,709	\$ 39,112
Media	3,620,661	4,599,989	959,469	1,221,029
Residencial	1,336,755	1,168,865	411,699	357,223
Lotes comerciales	16,963	6,730	13,556	3,570
Totales	<u>\$ 5,350,983</u>	<u>\$6,288,599</u>	1,453,433	1,620,934
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores			(899,549)	(912,415)
Costos financieros			(382,457)	(328,756)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			<u>\$ 171,427</u>	<u>\$ 379,763</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	
	2019	2018
Nuevo León	\$ 2,357,431	\$2,924,341
Jalisco	846,555	887,476
Aguascalientes	495,061	444,943
Querétaro	434,011	460,226
Estado de México	824,008	1,009,676
Tamaulipas	41,618	39,503
Quintana Roo	352,299	522,434
	<u>\$5,350,983</u>	<u>\$6,288,599</u>

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

	30 de septiembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Nuevo León	\$ 1,847,412	\$ 1,972,241
Jalisco	939,324	958,302
Aguascalientes	386,157	382,339
Querétaro	634,021	339,235
Estado de México	827,754	789,498
Tamaulipas	309,218	333,670
Quintana Roo	507,959	315,100
	<u>\$ 5,451,845</u>	<u>\$ 5,090,385</u>

d) Información sobre principales clientes

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