

SEGUNDO TRIMESTRE 2020



FELIPE LOERA

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

VERÓNICA LOZANO

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

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



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 2T20 Y 6M20 CON CRECIMIENTO EN UAFIDA Y FLUJO LIBRE DE EFECTIVO.

Monterrey, Nuevo León, México –20 de julio, 2020 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el segundo trimestre (“2T20”) y los primeros seis meses (“6M20”) al 30 de junio de 2020. Todas las cifras presentadas en este reporte están expresadas en miles de pesos nominales (\$), a menos que se indique lo contrario.

Resultados del 2T20 y 6M20:

(Miles de pesos)	2T20	2T19	Variación	6M20	6M19	Variación
Unidades	3,205	3,755	(14.6%)	6,577	7,253	(9.3%)
Ingresos Netos	1,634,723	1,800,770	(9.2%)	3,273,639	3,418,096	(4.2%)
Utilidad Bruta	452,752	499,005	(9.3%)	899,867	928,383	(3.1%)
Margen Bruto	27.7%	27.7%	0.0 pp	27.5%	27.2%	0.3 pp
UAFIDA	249,683	239,148	4.4%	396,553	371,558	6.7%
Margen UAFIDA	15.3%	13.3%	2.0 pp	12.1%	10.9%	1.2 pp
Utilidad Neta	46,010	31,512	46.0%	34,080	47,730	(28.6%)
Margen Neto	2.8%	1.7%	1.1 pp	1.0%	1.4%	(0.4 pp)
Flujo Libre de Efectivo	173,452	61,853	180.4%	31,101	6,444	382.6%
Utilidad por acción*	0.17	0.11	54.5%	0.12	0.17	(29.4%)

*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019 fue de 277,962,338 y 277,899,322, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, número promedio ponderado de acciones fue de 281,049,094 y 281,314,499, respectivamente.

- **Las unidades vendidas** en el 2T20 fueron 3,205, 14.6% debajo de las 3,755 unidades escrituradas en el 2T19, debido a la suspensión de actividades en el sector construcción durante los meses de abril y mayo a causa de la emergencia sanitaria SARS-CoV2 (COVID-19). En 6M20, se escrituraron 6,577 unidades, disminuyendo 9.3% en comparación a las 7,253 unidades vendidas en 6M19, por el mismo motivo.
- **Los ingresos netos** se redujeron 9.2% a \$1,634.7 millones en el 2T20 desde \$1,800.8 millones registrados en el 2T19, y disminuyeron 4.2% a \$3,273.6 millones en 6M20 en comparación a \$3,418.1 millones en 6M19, como resultado del menor desplazamiento de unidades; el cual fue parcialmente compensado por el efecto positivo de la mejora en la mezcla de productos y el incremento en el precio promedio de ventas de 6.6% y 5.7%, respectivamente, en ambos periodos.
- **La UAFIDA** incrementó 4.4% a \$249.7 millones en el 2T20 comparado con los \$239.1 millones en el 2T19, donde la disminución en ingresos fue más que compensada por las eficiencias en costos y la optimización en gastos operativos y de administración. En 6M20, la UAFIDA creció 6.7% a \$396.6 millones.



SEGUNDO TRIMESTRE

2020

millones de \$371.6 millones registrados en 6M19 por los mismos efectos presentados durante el trimestre.

- **El resultado neto** fue de \$46.0 millones en 2T20 en comparación a los \$31.5 millones en el 2T19, debido a las eficiencias en los costos y gastos fijos. El resultado neto fue de \$34.1 millones en 6M20 mientras que se registraron \$47.7 millones en 6M19 principalmente por el efecto de un menor volumen. La utilidad por acción fue de \$0.17 en 2T20 y de \$0.12 en 6M20.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue de \$173.5 millones en el 2T20 en comparación a \$61.9 millones en el 2T19, principalmente por el incremento en UAFIDA junto con un menor desembolso en la adquisición de reservas territoriales, ya que ante la contingencia sanitaria la Compañía decidió racionalizar sus inversiones de capital. En 6M20, el FLE fue de \$31.1 millones en comparación a \$6.4 millones en 6M19 como resultado de los mismos efectos presentados en el trimestre.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “ Sin duda, este segundo trimestre del año quedará marcado por la volatilidad e incertidumbre, así como por el agravamiento en cuestiones de salud pública que desencadenó la emergencia sanitaria causada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19). Nuestra Compañía no ha estado ajena a estos temas, recordemos que el 31 de marzo del presente año se definieron las actividades que podrían continuar como “esenciales” durante la contingencia y la industria de la construcción no fue una de ellas. Lo anterior provocó que, del 1° de abril al 30 de mayo, las labores en cada uno de nuestros proyectos fueran prácticamente nulas. A partir del 1° de junio nuestra industria fue considerada como actividad esencial y se retomaron operaciones, cumpliendo con los protocolos de seguridad sanitaria y los lineamientos técnicos de nuestro entorno laboral para un regreso seguro. Sin embargo, el efecto de estar detenidos por dos meses ocasionó que se frenará el ritmo de producción, y en combinación con el control de inventarios que nos distingue, se generó una contracción en la disponibilidad de producto terminado, por lo que se requiere de tiempo e inversión para regresar a los niveles anteriores.

Si bien hablamos de la complejidad que se ha experimentado en este periodo, también es importante destacar que este ha servido para reinventar procesos. Nos hemos adaptado y hemos encontrado otras maneras de hacer las cosas, rompiendo “paradigmas” de cara a esta nueva realidad, entre ellas el trabajo desde casa, el uso de herramientas digitales, juntas virtuales, entre otras.

Dentro del ejercicio de reinventarnos, un proceso en el que logramos una gran eficiencia fue el de ventas a través de medios digitales, en donde ya teníamos una tendencia positiva en los últimos años. Sin embargo, durante este periodo tomó mayor relevancia y fue una pieza clave para lograr los resultados que se obtuvieron, alcanzando 1,848 casas vendidas por este canal, las cuales representan el 58% del total de unidades escrituradas en el trimestre.

En temas operativos también avanzamos a pesar de que siguen detenidos 2 de los proyectos que a finales de 2019 se atrasaron por temas de trámites. No obstante lo anterior, logramos la apertura de 3 proyectos nuevos en los estados de Aguascalientes y Querétaro, todos con vocación residencial, los cuales ya aportaron escrituraciones durante el trimestre, sumando un total de 6 proyectos aperturados en la primera mitad del año.

Desde el inicio de la emergencia sanitaria se adoptaron diferentes medidas para optimizar recursos y ajustar los gastos fijos a la nueva realidad, las cuales arrojaron ahorros importantes del 19.1% y 7.5%, durante el trimestre y el periodo de seis meses, respectivamente.

Todo lo comentado previamente provocó que la operación del negocio tuviera una afectación menor a la esperada, logrando superar los resultados tanto del trimestre y del primer semestre del año respecto a su comparativa contra el año 2019.

Cabe destacar que el apoyo que han brindado las instituciones de crédito a los derechohabientes contribuyó de forma significativa a la continuidad del sector. El INFONAVIT y FOVISSSTE han lanzado diversos programas e iniciativas para facilitar el uso de sus productos y llegar a más trabajadores.



SEGUNDO TRIMESTRE

2020

Asimismo, se tomaron cartas en el asunto para ayudar a quienes con un crédito activo perdieron su empleo o tuvieron reducción de salario.

Si bien estamos muy satisfechos con los resultados del periodo bajo las condiciones de este nuevo entorno, consideramos que no tenemos los elementos suficientes para determinar los efectos que se tendrán en la demanda y oferta de nuestros productos de experimentarse una prolongación o aumento importante de los altos niveles de contagio actuales en México y los efectos que esto conllevaría en variables como el desempleo y el PIB. Estaremos al pendiente de estos indicadores y cuando tengamos una mejor visibilidad, comunicaremos una nueva guía de resultados para el año.”

SEGUNDO TRIMESTRE

2020

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Unidades Vendidas	2T20	% de unidades	2T19	% de unidades	Variación	6M20	% de unidades	6M19	% de unidades	Variación
Vivienda Interés Social	95	3.0%	432	11.5%	(78.0%)	255	3.9%	854	11.8%	(70.1%)
Vivienda Media	2,785	86.9%	2,940	78.3%	(5.3%)	5,698	86.6%	5,721	78.9%	(0.4%)
Vivienda Residencial	325	10.1%	383	10.2%	(15.1%)	624	9.5%	678	9.3%	(8.0%)
TOTAL	3,205	100.0%	3,755	100.0%	-14.6%	6,577	100.0%	7,253	100.0%	-9.3%

Ingresos (Miles de pesos)	2T20	% de ingresos	2T19	% de ingresos	Variación	6M20	% de ingresos	6M19	% de ingresos	Variación
Vivienda Interés Social	25,121	1.5%	119,014	6.6%	(78.9%)	68,525	2.1%	233,632	6.8%	(70.7%)
Vivienda Media	1,180,279	72.2%	1,177,553	65.4%	0.2%	2,375,699	72.6%	2,298,102	67.2%	3.4%
Vivienda Residencial	423,494	25.9%	493,858	27.4%	(14.2%)	819,860	25.0%	873,678	25.6%	(6.2%)
Total de Ingresos por Viviendas	1,628,894	99.6%	1,790,425	99.4%	-9.0%	3,264,084	99.7%	3,405,413	99.6%	-4.2%
Ingresos por Lotes Comerciales	5,829	0.4%	10,344	0.6%	(43.6%)	9,555	0.3%	12,683	0.4%	(24.7%)
TOTAL	1,634,723	100.0%	1,800,770	100.0%	-9.2%	3,273,639	100.0%	3,418,096	100.0%	-4.2%

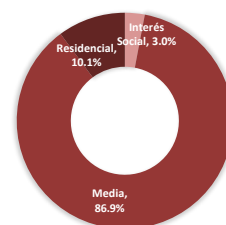
Las viviendas de interés social tienen un precio de venta menor a \$300,000. El segmento de vivienda media tiene un precio de venta arriba de \$300,000 y hasta \$850,000. Las unidades residenciales tienen un precio de venta mayor a \$850,000.

Las **unidades vendidas** disminuyeron 14.6% a 3,205 unidades en el 2T20, en comparación a 3,755 unidades escrituradas en el 2T19. El segmento de interés social se contrajo en 78.0%, mientras que el segmento residencial y de vivienda media se redujeron 15.1% y 5.3%, respectivamente. El segmento de vivienda media representó el 86.9% del total de unidades vendidas, y el 72.2% del total de ingresos en el 2T20; el segmento residencial comprendió el 10.1% del total de unidades vendidas y el 25.9% del total de ingresos. El 3.0% de las unidades escrituradas en el 2T20 pertenecen al segmento de interés social y representaron el 1.5% del total de ingresos.

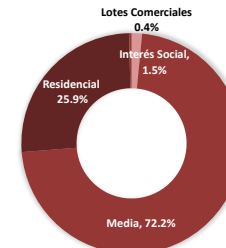
En 6M20, se escrituraron 6,577 unidades, presentando un decremento de 9.3% en comparación a las 7,253 unidades vendidas en el 6M19. Las unidades de vivienda media en 6M20 permanecieron relativamente estables contra las desplazadas en 6M19, mientras que las unidades del segmento de interés social disminuyeron 70.1% y las residenciales se redujeron 8.0%. El segmento de vivienda media representó el 86.6% del total de unidades vendidas, y el 72.6% del total de ingresos en 6M20; el segmento residencial comprendió el 9.5% del total de unidades vendidas y el 25.0% del total de ingresos. Mientras que el segmento de interés social representó el 3.9% de las unidades escrituradas y el 2.1% del total de ingresos.

En cuanto a las ventas de lotes comerciales, en 2T20 se registraron \$5.8 millones por dicho concepto en comparación a \$10.3 millones en 2T19. Los ingresos por la venta de lotes comerciales fueron \$9.6 millones en 6M20 en comparación a \$12.7

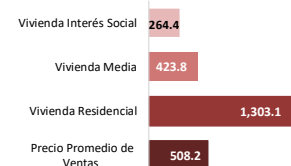
Unidades Vendidas 2T20



Ingresos 2T20



Precio de Venta Promedio 2T20



SEGUNDO TRIMESTRE

2020

millones en 6M19. La disminución en ambos periodos se debe a una menor disponibilidad de lotes comerciales por la migración de la mezcla de productos hacia el segmento medio y residencial.

El precio promedio de venta incrementó 6.6% a \$508.2 mil en el 2T20 desde \$476.8 mil en 2T19, mientras que aumentó 5.7% a \$496.3 mil en 6M20 desde \$469.5 mil en 6M19; en ambos periodos como resultado de la mejora en la mezcla de productos que muestra una mayor concentración de unidades vendidas del segmento de vivienda media en comparación a los periodos del año anterior.

(Miles de pesos)	2T20	2T19	Variación	6M20	6M19	Variación
Vivienda Interés Social	264.4	275.5	-4.0%	268.7	273.6	-1.8%
Vivienda Media	423.8	400.5	5.8%	416.9	401.7	3.8%
Vivienda Residencial	1,303.1	1,289.4	1.1%	1,313.9	1,288.6	2.0%
Precio Promedio de Ventas	508.2	476.8	6.6%	496.3	469.5	5.7%

Tipo de Financiamiento: El INFONAVIT es la principal fuente de créditos para los clientes de la Compañía. Los créditos otorgados por dicho instituto, incluyendo COFINAVIT, representaron el 92.3% del total de unidades vendidas en el 2T20, mientras que comprendieron el 93.0% en 2T19.

En 6M20, los créditos de dicho Instituto financiaron el 92.6% de las unidades escrituradas, mientras que integraron el 92.2% de las unidades vendidas en 6M19.

Tipo de Financiamiento	2T20	% del total	2T19	% del total	Variación	6M20	% del total	6M19	% del total	Variación
Infonavit	2,890	90.2%	3,374	89.9%	-14.3%	5,923	90.1%	6,482	89.4%	-8.6%
Fovissste	94	2.9%	52	1.4%	80.8%	145	2.2%	144	2.0%	0.7%
Cofinavit	67	2.1%	118	3.1%	-43.2%	169	2.6%	208	2.9%	-18.8%
Instituciones Financieras	98	3.1%	110	2.9%	-10.9%	218	3.3%	222	3.1%	-1.8%
Otros	56	1.7%	101	2.7%	-44.6%	122	1.9%	197	2.7%	-38.1%
TOTAL	3,205	100.0%	3,755	100.0%	-14.6%	6,577	100.0%	7,253	100.0%	-9.3%

SEGUNDO TRIMESTRE

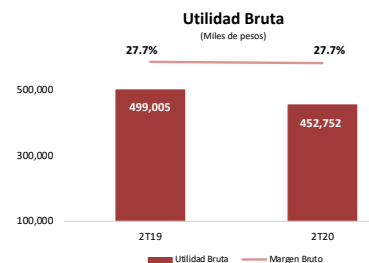
2020

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

Utilidad Bruta (Miles de pesos)	2T20	2T19	Variación	6M20	6M19	Variación
Viviendas	449,160	491,236	(8.6%)	892,550	918,736	(2.9%)
Lotes Comerciales	3,592	7,769	(53.8%)	7,317	9,647	(24.2%)
TOTAL	452,752	499,005	(9.3%)	899,867	928,383	(3.1%)

Margen Bruto (%)	2T20	2T19	Variación	6M20	6M19	Variación
Viviendas	27.6%	27.4%	0.1 pp	27.3%	27.0%	0.4 pp
Lotes Comerciales	61.6%	75.1%	(13.5 pp)	76.6%	76.1%	0.5 pp
TOTAL	27.7%	27.7%	0.0 pp	27.5%	27.2%	0.3 pp

La **utilidad bruta** disminuyó 9.3% a \$452.8 millones en 2T20, en comparación con \$499.0 millones en 2T19, principalmente por la contracción en el volumen de unidades desplazadas. En 6M20, la utilidad bruta fue de \$899.9 millones, 3.1% debajo de los \$928.4 millones reportados en 6M19, como resultado del efecto de un menor volumen.



El **margen bruto** permaneció sin cambios en 27.7% en 2T20 respecto a 2T19 e incrementó 0.3 puntos porcentuales a 27.5% en 6M20 desde 27.2% en 6M19, principalmente por la contención de costos mencionada anteriormente.

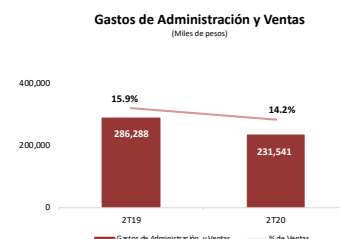
UAFIDA / Margen UAFIDA

(Miles de pesos)	2T20	2T19	Variación	6M20	6M19	Variación
Gastos de Administración y Ventas	231,541	286,288	(19.1%)	563,461	609,239	(7.5%)
% de Ventas	14.2%	15.9%	(1.7 pp)	17.2%	17.8%	(0.6 pp)
UAFIDA	249,683	239,148	4.4%	396,553	371,558	6.7%
Margen UAFIDA	15.3%	13.3%	2.0 pp	12.1%	10.9%	1.2 pp

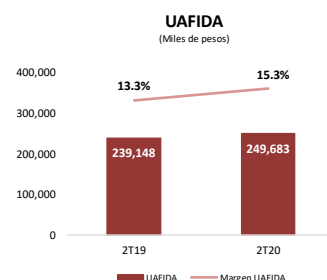
SEGUNDO TRIMESTRE

2020

Los gastos de administración y ventas disminuyeron 19.1% a \$231.5 millones en 2T20, en comparación a \$286.3 millones en 2T19 derivado de las medidas implementadas para ajustar los gastos fijos a la nueva normalidad ante la contingencia sanitaria por el COVID-19. Durante 6M20, se generó un ahorro de 7.5% en los gastos de administración y ventas, reportando un total de \$563.5 millones en comparación a \$609.2 millones en 6M19.



La UAFIDA incrementó 4.4% a \$249.7 millones en el 2T20 comparado con los \$239.1 millones en el 2T19, impulsado por la mejora en la mezcla y el precio promedio de venta, aunado a eficiencias en costos y la optimización en gastos operativos y de administración. En 6M20, la UAFIDA creció 6.7% a \$396.6 millones de \$371.6 millones registrados en 6M19 por los mismos efectos presentados durante el trimestre.



COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

(Miles de pesos)	2T20	2T19	Variación	6M20	6M19	Variación
Gastos Financieros	136,607	117,615	16.1%	284,626	234,568	21.3%
Productos Financieros	(4,313)	(6,979)	(38.2%)	(7,497)	(12,550)	(40.3%)
Pérdida (ganancia) cambiaria neta de la posición de derivados	11,616	45,974	(74.7%)	5,247	13,313	(60.6%)
Costo Integral de Financiamiento	143,910	156,610	(8.1%)	282,376	235,331	20.0%
Ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo	(88,132)	4,668	(1988.0%)	(102,494)	(48,617)	110.8%

El costo integral de financiamiento fue de \$143.9 millones en el 2T20, en comparación a \$156.6 millones en 2T19, como resultado del registro de menores pérdidas cambiarias netas de la posición de derivados. El costo integral de financiamiento fue de \$282.4 millones en 6M20 en comparación a \$235.3 millones reportados en 6M19, periodo en que se registró una ganancia en la operación de los instrumentos financieros derivados.

El resultado neto fue de \$46.0 millones en 2T20 en comparación a los \$31.5 millones en el 2T19, debido a las eficiencias en los costos y gastos fijos. El resultado neto fue de \$34.1 millones en 6M20 mientras que se registraron \$47.7 millones en 6M19 principalmente por el efecto de un menor volumen. La utilidad por acción fue de \$0.17 en 2T20 y de \$0.12 en 6M20.

La (pérdida) integral, fue de \$(42.1) millones en el 2T20 y de \$(68.4) millones en 6M20.

ACTIVOS / PASIVOS

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido fue de \$513.6 millones al 30 de junio de 2020.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo fue de 330 días al 30 de junio de 2020, similar al presentado al cierre del 1T20 de 329 días. Sin embargo, presenta un incremento de 34 días contra el reportado al 30 de junio de 2019; esto se debe a la inversión realizada en los proyectos que se desfazaron a finales de 2019 para el presente año, de los cuales 2 desarrollos se encuentran a la espera de recibir las autorizaciones necesarias para operar.

(Miles de pesos)	Junio 30, 2020		Junio 30, 2019	
	Monto	Días	Monto	Días
Cuentas por cobrar	778,271	39	905,114	44
Inventario (en proceso)	4,114,658	285	3,878,283	257
Inventario (reserva de tierras)	1,472,607	102	1,494,038	99
Proveedores	1,341,025	93	1,526,499	101
Anticipo de clientes	53,896	3	37,884	3
Capital de trabajo	4,970,615	330	4,713,052	296
Ingresos U12M	7,230,312		7,477,459	
Costo de ventas U12M	5,257,178		5,490,925	

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) fue de \$173.5 millones en el 2T20 en comparación a \$61.9 millones en el 2T19, principalmente por el incremento en UAFIDA y a un menor desembolso en la adquisición de reservas territoriales, ya que ante la contingencia sanitaria la Compañía decidió racionalizar sus inversiones de capital. En 6M20, el FLE fue de \$31.1 millones en comparación a \$6.4 millones en 6M19 como resultado de los mismos efectos presentados en el trimestre.

SEGUNDO TRIMESTRE

2020

(Miles de pesos)	2T20	2T19	6M20	6M19
UAFIDA	249,683	239,148	396,553	371,558
(+) Tierra incluida en costos	152,232	163,135	296,027	306,714
(+-) Cambios en el Capital de Trabajo	16,096	(14,370)	(114,678)	81,064
Gastos Financieros	(134,184)	(133,833)	(273,246)	(260,139)
Impuestos en Efectivo	(41,489)	(38,692)	(69,977)	(47,848)
Gastos de Capital en Tierra	(69,283)	(151,885)	(201,742)	(439,603)
Gastos de Capital en Maq. y Equipo	397	(1,651)	(1,836)	(5,302)
Flujo Libre de Efectivo	173,452	61,853	31,101	6,444

PROYECTOS EN DESARROLLO

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

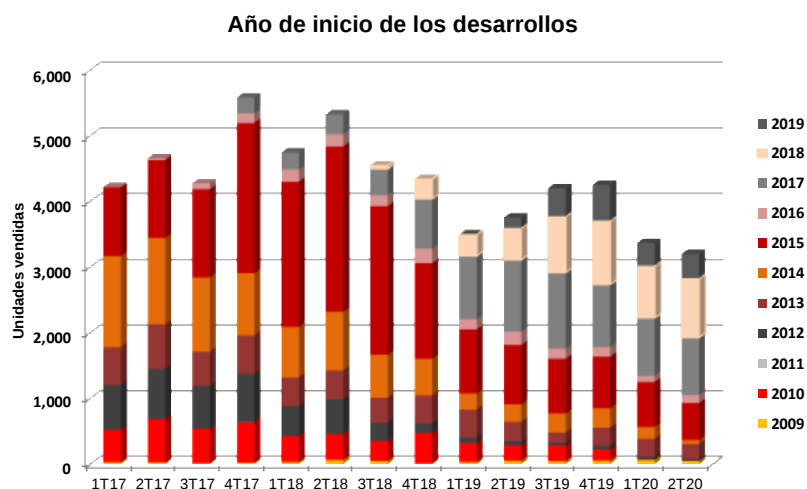
Los inicios de unidades disminuyeron 65.8% a 1,453 unidades en 2T20 desde 4,248 unidades en 2T19, a raíz que la industria de la construcción no fue considerada como esencial durante el mes de abril y mayo derivado de las decisiones tomadas por las autoridades ante la emergencia sanitaria, por lo que la Compañía tuvo que frenar los arranques.

Las unidades terminadas se contrajeron 41.6% a 2,230 unidades en 2T20 en comparación a 3,818 unidades en 2T19, debido al efecto mencionado anteriormente ya que los trabajos en proceso también se detuvieron, y solamente se terminaron aquellas viviendas que estaban prácticamente listas para su venta.

El inventario final de unidades terminadas fue de 629 viviendas al 30 de junio de 2020 en comparación a 1,604 al 31 de marzo de 2020, debido a la desaceleración que se tuvo en las operaciones.

SEGUNDO TRIMESTRE

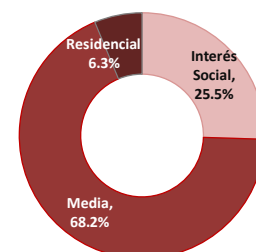
2020



RESERVAS TERRITORIALES

Al 30 de junio de 2020, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron 74,114 unidades, de las cuales aproximadamente el 62.1% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y 37.9% son reservas que se mantienen por medio de fideicomisos de tierra.

Reservas territoriales por segmento de vivienda



Reservas Territoriales por estado al 30 de junio de 2020

Estado	Unidades	Porcentaje
Aguascalientes	6,842	9.2%
Estado de México	7,275	9.8%
Jalisco	16,505	22.3%
Nuevo León	19,101	25.8%
Querétaro	9,205	12.4%
Quintana Roo	6,763	9.1%
Tamaulipas	8,423	11.4%
Total	74,114	100.0%

SEGUNDO TRIMESTRE

2020

DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 30 de junio de 2020, Javier continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$300 millones y para arrendamientos por \$100 millones. Estas líneas de crédito pueden ser utilizadas por la Compañía siempre y cuando esté en cumplimiento con sus obligaciones en relación con el contrato del crédito sindicado.

Javier celebró ciertas operaciones con instrumentos financieros derivados para cubrir al 100% su exposición al tipo de cambio en relación con la porción del crédito sindicado denominado en dólares americanos, así como para fijar la tasa de interés en pesos mexicanos y dólares americanos. Al 30 de junio de 2020, la Compañía contaba con US\$14 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 junio de 2020, la deuda total / UAFIDA fue de 3.41x, Deuda Neta a UAFIDA de 2.87x y el efectivo disponible para servicio de la deuda fue de 1.75x.

Deuda a corto plazo (Miles de pesos)	Jun-20
Documentos por pagar a Instituciones Financieras	55,263
Porción circulante de la deuda a largo plazo	168,654
TOTAL	223,917

Deuda a largo plazo (Miles de pesos)	Jun-20
Crédito Sindicado	3,103,762
Arrendamientos financieros	164,895
Menos porción circulante	168,654
TOTAL	3,100,003

DEUDA TOTAL	3,323,920
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	513,611
DEUDA NETA	2,810,309

Razones Financieras	Jun-20
DEUDA TOTAL* / U12M UAFIDA	3.41
DEUDA NETA / U12M UAFIDA	2.87
Efectivo disponible para servicio de deuda	1.75
Activos a deuda total**	2.12

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

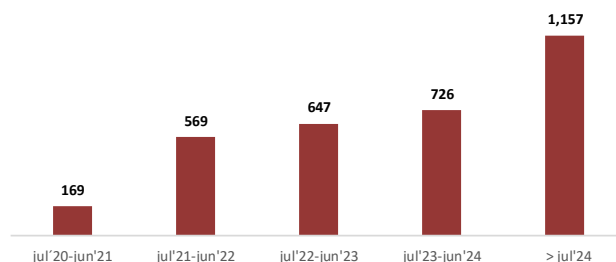
** Activos (efectivo y equivalentes de efectivo + cuentas por cobrar corto y largo plazo + inventarios inmobiliarios + reservas territoriales) / deuda total

Derivados

(Miles)	Valor Razonable	Junio 30, 2020 \$(Ps.)	US.
Instrumentos Financieros		(111,994)	(4,841)

Vencimientos

(millones de pesos)



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

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

El día martes 21 de julio de 2020

11:00 a.m. Hora Nueva York

10:00 a.m. Hora Ciudad de México

PRESENTADORES

René Martínez Martínez, Director General

Felipe Loera Reyna, Director de Administración y Finanzas

Para participar, por favor marque:

001(334) 323-9871 desde México

+1(334) 323-9871 desde E.U.A.

Código de acceso: 67732867#

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

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

Sobre Javer:

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

Advertencia Legal:

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

La Compañía previene a los inversionistas que las declaraciones a futuro no son garantía de un desempeño a futuro y están basadas en diversas suposiciones y que los resultados reales de las operaciones, incluyendo la posición financiera y liquidez, el desarrollo de la industria mexicana de otorgamiento de créditos, puede diferir significativamente de las declaraciones a futuro contenidas en este comunicado. Adicionalmente, si los resultados de la Compañía son consistentes con las declaraciones a futuro incluidas en este comunicado, dichos resultados o desarrollos pueden no ser indicativos de los resultados o desarrollos en 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, objetivos, metas y objetivos de la Compañía, desarrollos futuros en los mercados en los que opera o busca participar, y cambios regulatorios anticipados en la industria, o en los mercados en los que opera o tiene la intención de operar.

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 diciembre de 2019

(En miles de pesos)

	Nota	2020	2019
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3	\$ 513,611	\$ 406,762
Cuentas por cobrar	4	648,925	658,524
Inventarios inmobiliarios	6	4,114,658	4,219,355
Pagos anticipados		509,518	584,586
Otros activos circulantes		214,593	147,081
Total de activo circulante		6,001,305	6,016,308
Efectivo restringido	3	-	116,005
Cuentas por cobrar a largo plazo	4	129,346	136,851
Reservas territoriales	6	1,472,607	1,489,892
Edificios, moldes y maquinaria y equipo		242,019	269,871
Impuestos a la utilidad diferidos	11	722,737	722,737
Otros activos no circulantes		180,913	85,601
Total de activos		<u>\$ 8,748,927</u>	<u>\$ 8,837,265</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos de instituciones financieras	8	\$ 55,263	\$ 77,583
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	168,654	42,798
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	9	1,713,289	1,780,420
Cuenta por pagar a parte relacionada		165	165
Anticipos de clientes		53,896	36,432
Impuestos a la utilidad por pagar	11	-	19,591
Intereses por pagar		52,864	61,922
Total de pasivo circulante		2,044,131	2,018,911
Deuda a largo plazo	8	3,100,003	3,134,702
Cuentas por pagar por compra de terrenos		4,935	81,083
Beneficios a los empleados		70,618	68,142
Instrumentos financieros derivados	7	111,994	39,988
Impuestos a la utilidad diferidos	11	1,447,617	1,468,817
Total de pasivos		<u>6,779,298</u>	<u>6,811,643</u>
Capital contable:			
Capital social	12	1,169,492	1,157,071
Prima en emisión de acciones		12,452	12,452
Utilidades acumuladas		920,787	886,707
Otras partidas de la pérdida integral		(133,102)	(30,608)
Total de capital contable		<u>1,969,629</u>	<u>2,025,622</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 8,748,927</u>	<u>\$ 8,837,265</u>

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

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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

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

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	2T 2020	2T 2019	6M 2020	6M 2019
Ingresos	14	\$ 1,634,723	\$ 1,800,770	\$ 3,273,639	\$ 3,418,096
Costo de ventas		<u>1,181,971</u>	<u>1,301,765</u>	<u>2,373,772</u>	<u>2,489,713</u>
Utilidad bruta		452,752	499,005	899,867	928,383
Gastos de administración		(71,032)	(90,027)	(190,693)	(212,538)
Gastos de venta		(107,245)	(133,229)	(249,076)	(264,661)
Gastos generales		(53,264)	(63,032)	(123,692)	(132,040)
Otros ingresos, neto		2,027	1,969	4,729	4,152
Gasto por intereses, neto		(132,294)	(110,636)	(277,129)	(222,018)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta		24,187	33,159	(77,227)	73,598
(Pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	7	<u>(35,803)</u>	<u>(79,133)</u>	<u>71,980</u>	<u>(86,911)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		79,328	58,076	58,759	87,965
Impuestos a la utilidad	11	<u>(33,318)</u>	<u>(26,564)</u>	<u>(24,679)</u>	<u>(40,235)</u>
Utilidad neta		46,010	31,512	34,080	47,730
Otras partidas de la (pérdida) utilidad integral del año:					
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos		(88,132)	4,668	(102,494)	(48,617)
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados - Remedaciones actuariales, netas de impuestos		<u>-</u>	<u>97</u>	<u>-</u>	<u>97</u>
Total de la (pérdida) utilidad integral		<u>\$ (42,122)</u>	<u>\$ 36,277</u>	<u>\$ (68,414)</u>	<u>\$ (790)</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.17</u>	<u>\$ 0.11</u>	<u>\$ 0.12</u>	<u>\$ 0.17</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019 fue de 277,962,338 y 277,899,322, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, número promedio ponderado de acciones fue de 281,049,094 y 281,314,499, respectivamente.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

SEGUNDO TRIMESTRE 2020

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 junio de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de la pérdida integral	Total de capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$1,142,151	\$ 7,296	\$ 878,231	\$ (25,484)	\$2,002,194
Recompra de acciones	(4,080)	-	-	-	(4,080)
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	10,147	5,156	-	-	15,303
Pérdida integral	-	-	47,730	(48,520)	(790)
Saldos al 30 de junio de 2019	<u>\$1,148,218</u>	<u>\$ 12,452</u>	<u>\$ 925,961</u>	<u>\$ (74,004)</u>	<u>\$2,012,627</u>
	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de la pérdida integral	Total de capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$1,157,071	\$ 12,452	\$ 886,707	\$ (30,608)	\$2,025,622
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	12,421	-	-	-	12,421
Pérdida integral	-	-	34,080	(102,494)	(68,414)
Saldos al 30 de junio de 2020	<u>\$1,169,492</u>	<u>\$ 12,452</u>	<u>\$ 920,787</u>	<u>\$(133,102)</u>	<u>\$1,969,629</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 junio de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	2020	2019
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 58,759	\$ 87,965
Más (menos):		
Gasto por intereses, neto	277,129	222,018
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	(71,980)	86,911
Depreciación y amortización	47,729	35,086
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	87,828	(81,310)
Pagos basados en acciones	12,421	15,303
(Aumento) / disminución en:		
Cuentas por cobrar	17,104	11,395
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	117,105	(243,048)
Otros activos circulantes	(19,078)	(16,688)
Pagos anticipados	75,067	(106,450)
Aumento / (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(242,557)	290,035
Anticipos de clientes	17,464	18,516
Impuestos a la utilidad pagados	(69,976)	(47,848)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>307,015</u>	<u>271,885</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión – Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	<u>(1,837)</u>	<u>(5,302)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos de instituciones financieras	9,750	70,524
Pago de préstamos de instituciones financieras	(32,070)	(50,348)
Pago de préstamos a largo plazo	(20,146)	(22,039)
Intereses pagados	(273,245)	(260,139)
Pago de comisiones y honorarios por la obtención de préstamo a largo plazo	(833)	-
Emisión de acciones	-	8,827
Recompra de acciones	-	(4,080)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(316,544)</u>	<u>(257,255)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(11,366)	9,328
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	2,210	(4,897)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	<u>522,767</u>	<u>579,144</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$ 513,611</u>	<u>\$ 583,575</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:		
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 10,773</u>	<u>\$ 8,927</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 seis meses que terminaron el 30 de junio de 2020 y 2019 y por el periodo que terminó al 30 de junio del 2020 y 31 de diciembre del 2019

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

1. Entidad que informa y evento relevante

1.1 Entidad que informa

Servicios Corporativos 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

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

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

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

SEGUNDO TRIMESTRE

2020

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

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

2. Principales políticas contables

2.1 Cumplimiento con la normatividad contable

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

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

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

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

Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio

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

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

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

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad

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

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

SEGUNDO TRIMESTRE

2020

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

2.3 Bases de preparación

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

2.3.1 Presentación de estados de resultados y otros resultados integrales

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

2.3.2 Presentación de estados de flujos de efectivo

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

2.3.3 Utilidad por acción

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

2.4 Bases de consolidación

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

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado de resultados y otros resultados integrales, desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de venta, según sea el caso. La (pérdida) 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 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 periodos 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.

SEGUNDO TRIMESTRE

2020

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 junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Efectivo y bancos	\$ 17,009	\$225,383
Inversiones temporales	496,602	114,602
Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾	-	66,777
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	513,611	406,762
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	-	116,005
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	<u>\$513,611</u>	<u>\$522,767</u>

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantenía efectivo restringido el cual era destinado para el pago de los intereses trimestrales del Crédito Sindicado, mediante un adendum al contrato se liberó a la Compañía de la obligación de mantener dicho efectivo restringido por el periodo comprendido del 1 de junio de 2020 al 12 de noviembre de 2020 (Nota 8). 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 junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 son similares; dichas cuentas se valúan a costo amortizado.

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

Los saldos con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los trabajadores (Infonavit) representan un 57.30% y 55.87%, del total de cuentas por cobrar al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

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

4.1 Cuentas por cobrar a largo plazo

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

4.2 Derechos de cobro

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

5. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

5.1 Transacciones

	30 de junio de 2020	2019
Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾	\$ (1,882)	\$ (2,268)
Gastos por servicios administrativos ⁽²⁾	(190)	(148)
Gasto por interés ⁽²⁾	(3,974)	(4,092)
Otros ingresos ⁽²⁾	-	600

- (1) Durante los periodos concluidos el 30 de junio de 2020 y 2019 la Compañía realizó transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C. V. y con partes relacionadas de terceros, éstas últimas son entidades controladas por Corporativo SMS, S. A. de C. V., una compañía propiedad de un accionista de JAVER.
- (2) Los gastos por intereses, así como los servicios administrativos y los otros ingresos son derivados de los arrendamientos que se mantienen con las empresas mencionadas en el siguiente punto 5.2 a los estados financieros, adicionalmente, se reconoció un ingreso por recuperación de gastos de instalación.

5.2 Saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas:

a) Cuentas por pagar

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

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 70,167	\$ 70,730
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	<u>6,374</u>	<u>6,638</u>
	<u>\$ 76,541</u>	<u>\$ 77,368</u>

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

b) Cuentas por cobrar

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

5.3 Compensación a personal administrativo clave

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

	30 de junio de 2020	2019
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$41,274</u>	<u>\$52,169</u>

SEGUNDO TRIMESTRE

2020

6. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

	Terreno en proceso de desarrollo	Casas en proceso de construcción	Urbanización y equipamiento	Total ⁽¹⁾
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$1,106,058	\$ 986,043	\$ 1,714,875	\$ 3,806,976
Adiciones / compras	-	3,109,605	1,630,895	4,740,500
Transferencia de reservas territoriales	655,420	-	-	655,420
Ventas	(650,650)	(2,905,657)	(1,427,234)	(4,983,541)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,110,828	1,189,991	1,918,536	4,219,355
Adiciones / compras	-	1,202,636	721,870	1,924,506
Transferencia de reservas territoriales	183,894	-	-	183,894
Ventas	(295,745)	(1,262,928)	(654,424)	(2,213,097)
Saldos al 30 de junio de 2020	<u>\$ 998,977</u>	<u>\$ 1,129,699</u>	<u>\$ 1,985,982</u>	<u>\$ 4,114,658</u>

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

6.1 Reservas territoriales

Se refiere a las reservas de terrenos que la Compañía pretende desarrollar en el futuro y se presentan como activos no circulantes.

La Compañía no identificó ningún deterioro relacionado con dichos activos al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el monto de inventarios y reservas territoriales que garantizan las líneas de crédito revolventes menores a un año mencionadas en la Nota 9, asciende a \$151,628 y \$205,612, respectivamente. Por otra parte, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, un importe de \$1,237,403 y \$1,016,705, respectivamente, del saldo de reservas territoriales se encuentra garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 8.

7. Instrumentos financieros

7.1 Valor razonable de instrumentos financieros

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

Los importes en libros de los instrumentos financieros como se muestran en el estado de situación financiera adjunto al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 (efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, cuentas por cobrar a corto y largo plazo, instrumentos financieros derivados, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar por compra de terrenos y deuda a corto plazo), son similares a sus valores razonables. El valor razonable de la deuda a largo plazo a las fechas antes mencionadas asciende a \$3,100,003 y \$3,134,702, respectivamente.

7.2 Riesgos de mercado

Riesgo cambiario – La exposición de la Compañía a la volatilidad del tipo de cambio del peso contra el dólar norteamericano se muestra como sigue (cifras en esta Nota expresadas en miles de dólares norteamericanos – US\$):

SEGUNDO TRIMESTRE

2020

a. La posición financiera es:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activos financieros	US\$ 510	US\$ 6,087
Pasivos financieros	(21,757)	(21,281)
Posición financiera neta pasiva	US\$ (21,247)	US\$ (15,194)
Equivalente en pesos mexicanos	\$ (491,496)	\$ (286,752)

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Dólar estadounidense	\$23.1325	\$18.8727

c. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

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

Debido a la cancelación anticipada que se menciona en el párrafo anterior y como se indica en la Nota 8, derivado de la contratación de la nueva deuda, la Compañía reestructuró su portafolio de instrumentos de cobertura para adecuarlo a las nuevas condiciones contractuales.

La Compañía está expuesta a riesgo de tipo de cambio y tasas de interés, ambos riesgos relacionados con el Crédito Sindicado el cual vence en 2024, por el cual se obtuvo un préstamo en pesos por \$2,745 millones y US\$21 millones en dólares norteamericanos (Nota 8). Los intereses se liquidan sobre una base trimestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el principal e intereses del mencionado crédito, tanto en dólares como en pesos, pagando en pesos mexicanos a una tasa promedio ponderada de 13.81%.

La intención de la Administración es mantener su portafolio de coberturas de derivados mientras siga estando expuesta a riesgos de tipo de cambio en el pago del principal e intereses. Al 30 de junio 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 (pérdida) utilidad integral y son recicladas al resultado integral de financiamiento conforme su devengación, la exposición que cubren son los cambios derivado a variaciones en el tipo de cambio y tasas. Los instrumentos derivados cumplieron con un alto porcentaje de efectividad.

Al 30 de junio de 2020, la Compañía ha contratado los siguientes instrumentos financieros derivados combinados para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura descrita en el párrafo anterior (montos nominales en millones), que fueron designados como coberturas de flujos de efectivo:

Vencimiento	Nominal (por cobrar)	Nominal (por pagar)	Tipo de cambio	Tasa Variable (por cobrar)	Tasa fija (por pagar)	Fecha de pago (por cobrar)	Fecha de pago (por pagar)	Valor razonable
				LIBOR 3M +				
13 de noviembre de 2024	US\$10.5	\$201.3	\$19.17	6.85%	14.34%	Trimestral	Trimestral	\$ 32,376
				LIBOR 3M +				
13 de noviembre de 2024	US\$10.5	\$201.3	\$19.17	6.85%	14.34%	Trimestral	Trimestral	32,928
				TIE 28 +				
13 de noviembre de 2024	\$1,372.6	\$1,372.6	-	6.75%	13.73%	Trimestral	Trimestral	(88,649)
				TIE 28 +				
13 de noviembre de 2024	\$1,372.6	\$1,372.6	-	6.75%	13.73%	Trimestral	Trimestral	(88,649)
								<u>\$ (111,994)</u>

SEGUNDO TRIMESTRE

2020

Por el ejercicio que terminó el 30 de junio de 2020, la Compañía reconoció una utilidad neta acumulada de \$74,413 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 (\$23.1325) hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de la (pérdida) utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$57,704, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- Si las tasas de interés LIBOR 3M y TIIE 28 hubieran aumentado en un 10.00%, la otra partida de la (pérdida) utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$12,202, 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 junio de 2020. Los montos indicados representan los pagos de efectivo contractuales (no descontados), por lo que difieren de los montos reconocidos en los estados financieros consolidados. Los instrumentos financieros derivados se presentan en una base neta (efectivo por pagar neto de efectivo por cobrar) como si la capacidad e intención de liquidarlos fuera sobre una base neta:

Tipo de pasivo	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Total
Préstamos de instituciones financieras e intereses relativos	\$ 60,015	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 60,015
Porción circulante del pasivo a largo plazo y sus relativos intereses	168,397	-	-	-	-	168,397
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,411,439	-	-	-	-	1,411,439
Cuentas por pagar por compra de Terrenos	301,850	4,935	-	-	-	306,785
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	-	517,580	582,050	648,637	1,034,297	2,782,564
Derivados ⁽²⁾	449,305	453,466	384,046	304,846	196,721	1,788,384
Total	\$2,391,006	\$ 975,981	\$966,096	\$ 953,483	\$1,231,018	\$6,517,584

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

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

7.4 Riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, cuentas por cobrar y los activos por instrumentos financieros derivados. Los saldos de efectivo son mantenidos en instituciones financieras con alta calidad crediticia. La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y sujetas de crédito.

8. Deuda

a) Deuda a largo plazo

	Al 30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
A costo amortizado		
Crédito Sindicado \$2,745 - 2024 ⁽ⁱ⁾	\$2,637,114	\$2,620,857
Crédito Sindicado US\$21 millones - 2024 ⁽ⁱ⁾	466,647	378,368
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱ⁾	164,896	178,275
	<u>3,268,657</u>	<u>3,177,500</u>
Porción circulante	(168,654)	(42,798)
Deuda a largo plazo	<u>\$3,100,003</u>	<u>\$3,134,702</u>

Datos importantes de los contratos de préstamos a largo plazo

- (i) El 19 de septiembre de 2019, la Compañía firmó un contrato de deuda mediante un Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de \$2,745 millones a una tasa de TIIE 28 + 6.75% y un monto en dólares por US\$21 millones a una tasa de LIBOR 3M + 6.50%, el 12 de noviembre de 2019 ejerció la disposición de los importes mencionados anteriormente, con dichos recursos el 14 de noviembre de 2019, la Compañía realizó el prepago de las Notas Senior que mantenía por US\$158.5 millones. El Crédito Sindicado tiene una vigencia de 5 años y ha sido garantizado por una parte sustancial de los activos de la Compañía y sus subsidiarias, mediante la celebración de un fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago, un contrato de prenda sobre acciones de las subsidiarias y un contrato de prenda sin transmisión de posesión. La obtención del Crédito Sindicado generó gastos adicionales cuyo saldo neto asciende a \$127,272 y \$142,352, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

El contrato base del Crédito Sindicado con vencimiento en 2024, contiene ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, los cuales han sido sustancialmente cumplidas al 30 de junio de 2020. Dichas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y requisitos restringen la facultad de la Compañía y de sus subsidiarias para, entre otras cosas y bajo ciertas condiciones, incurrir en deuda adicional, pagar dividendos o redimir, recomprar o retirar acciones de su capital social o de la deuda subordinada, realizar ciertas inversiones, constituir gravámenes, ventas de activos, ciertas operaciones con partes relacionadas, fusiones y consolidaciones.

Los vencimientos por año del Crédito Sindicado al 30 de junio de 2020 se muestran a continuación:

	Miles de Dólares	Miles de pesos
2021	US\$ 840	\$ 109,810
2022	3,570	466,693
2023	4,200	549,050
2024	12,390	1,619,697

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

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

b) Préstamos de instituciones financieras

El 16 de agosto de 2018, la Compañía contrató una línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$160,095, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales

de acuerdo a la fecha de cada disposición. Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene un saldo por pagar de \$13,319 y \$7,059, respectivamente, a una tasa de interés TIIE + 3.5 puntos, y puede disponer aun de dicha línea de crédito un importe de \$24,208.

El 27 de septiembre de 2019, la Compañía contrató una nueva línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$352,622, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo a la fecha de cada disposición. Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene un saldo por pagar de \$41,944 y \$70,524, respectivamente a una tasa de interés TIIE+3.25 puntos, y puede disponer aun de dicha línea de crédito un importe de \$281,898.

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 499,196	\$ 561,485
Cuentas por pagar por compra de terrenos	301,850	251,934
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	535,042	673,830
Otros pasivos	377,201	293,171
	<u>\$ 1,713,289</u>	<u>\$ 1,780,420</u>

(i) La Compañía mantiene un fondo de garantías relacionado con defectos potenciales en la construcción de las casas, que se les retiene a los constructores y se reembolsa hasta que se libere la vivienda de defectos en su construcción, que es aproximadamente un año. El pasivo relacionado con dicho fondo ascendió a \$265,826 y \$266,725 al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

(ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es de \$556,900 y \$691,000, respectivamente. Ordinariamente, la Compañía paga a las instituciones financieras calificadas dentro de los 90 días de la fecha de la factura y el proveedor es responsable de pagar a la institución financiera una comisión por financiamiento.

10. Plan de bono pagado en acciones

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

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

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

11. Impuestos a la utilidad

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

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

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

	30 de junio de 2020	2019
ISR causado	\$ 1,951	\$ 651
ISR diferido	22,728	39,584
	<u>\$24,679</u>	<u>\$ 40,235</u>

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 30 de junio de 2020 y 2019 fueron determinados considerando dichos periodos como años fiscales normales, calculados sobre la base de las diferencias temporales de los activos y pasivos al cierre de cada periodo. Las tasas efectivas (no auditadas) fueron 42.0% y 45.7%, respectivamente.

Al 30 de junio de 2020, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por aproximadamente \$1,990,695 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

- Durante el periodo que terminó el 30 de junio de 2019, se realizó la recompra de 244,744 acciones por un monto de \$4,080.
- Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el 25.1% del capital social, propiedad de Proyectos del Noreste, S. A. de C. V., está actualmente en posesión de Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, como fiduciaria (la Fiduciaria Scotiabank) conforme a un contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado por y entre Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. como fideicomitente, los accionistas controladores, como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. o a los accionistas controladores, con base en ciertos criterios de liberación descritos en el contrato de compra de acciones, que corresponden al pago de indemnizaciones y/o ajustes de precios incluidos, así como del resultado de las acciones legales relacionadas con contingencias fiscales entre los accionistas propietarios de las acciones que integran el capital social de JAVER.
- 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

- 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 junio de 2020 las autoridades fiscales se encuentran en proceso de revisión de dicho recurso, así como de las pruebas presentadas, se espera que durante el segundo semestre del 2020 las autoridades fiscales puedan dar una resolución al caso.

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

- b. Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) – La Compañía celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Compañía se mantienen en fideicomisos; la Compañía y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.

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

- c. En el cuarto trimestre de 2012, el Gobierno Mexicano modificó la Ley Federal del Trabajo respecto a los contratos de subcontratación de personal (outsourcing). La Compañía actualmente mantiene este tipo de contratos. Las modificaciones a dicha Ley aclaran ciertas reglas asociadas con la obligación del patrón de compensar a los empleados con una razonable participación de los trabajadores en las utilidades. La Compañía evaluó las implicaciones de estas modificaciones y ha determinado, con base en la opinión de sus asesores legales, que es probable que no exista ninguna obligación adicional para el pago de PTU diferente a la provisión reconocida por este concepto en los estados financieros por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2020 y 2019.
- d. La Compañía se ve involucrada en ciertos procedimientos legales de carácter incidental en el desarrollo de sus operaciones y actividades en el curso habitual. Actualmente la Compañía no es parte de litigio o procedimiento arbitral alguno que involucre reclamaciones o el pago de cantidades significativas, ni tiene conocimiento de que se encuentre pendiente de resolución o exista amenaza de inicio de algún procedimiento de este tipo.
- e. La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales, estos cambios pueden afectar la operación de la Compañía.

14. Información por segmentos

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

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

Los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

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

Querétaro
Tamaulipas
Quintana Roo

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

	30 de junio			
	Ingresos por segmento		Utilidades por segmento	
	2020	2019	2020	2019
Interés social	\$ 68,525	\$ 233,632	\$ 12,954	\$ 34,637
Media	2,375,699	2,298,103	657,002	620,383
Residencial	819,860	873,677	222,595	263,716
Lotes comerciales	9,555	12,684	7,316	9,647
Totales	<u>\$ 3,273,639</u>	<u>\$3,418,096</u>	899,867	928,383
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores			(558,732)	(605,087)
Costos financieros			<u>(282,376)</u>	<u>(235,331)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			<u>\$ 58,759</u>	<u>\$ 87,965</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 junio de	
	2020	2019
Nuevo León	\$ 1,270,181	\$1,555,422
Jalisco	527,652	503,297
Aguascalientes	265,258	290,485
Querétaro	307,979	266,333
Estado de México	628,179	577,983
Tamaulipas	37,510	27,365
Quintana Roo	236,880	197,211
	<u>\$ 3,273,639</u>	<u>\$3,418,096</u>

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



SEGUNDO TRIMESTRE

2020

	Al 30 de junio 2020	Al 31 de diciembre 2019
Nuevo León	\$ 1,607,076	\$ 1,825,799
Jalisco	884,107	974,147
Aguascalientes	430,172	382,486
Querétaro	805,006	711,138
Estado de México	957,883	955,509
Tamaulipas	289,835	306,728
Quintana Roo	613,186	553,440
	<u>\$ 5,587,265</u>	<u>\$ 5,709,247</u>

a) Información sobre principales clientes

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