# Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración ....2

[110000] Información general sobre estados financieros ....29

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante ....31

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto ....33

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos ....34

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto ....36

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual ....38

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior ....42

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera ....46

[700002] Datos informativos del estado de resultados ....47

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses ....48

[800001] Anexo - Desglose de créditos ....49

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera ....51

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto ....52

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados ....53

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable ....67

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto ....71

[800500] Notas - Lista de notas ....72

[800600] Notas - Lista de políticas contables ....76

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 ....77

# [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

## Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “sin lugar a dudas este 2024 sentó un precedente en la historia de nuestra gran empresa, ya que cerramos el ejercicio con cifras operativas e indicadores financieros récord y además, finalmente, el pasado 18 de diciembre concretamos la venta de la Compañía a otra grandísima institución del sector, “Vinte”.

Debido a la mejora en la mezcla de productos, el precio promedio creció de forma acumulada en un 9.9% para terminar en los $797 mil pesos por vivienda, favoreciendo de nueva cuenta los resultados trimestrales y acumulados, logrando la expansión del margen bruto en 130 puntos base en el trimestre y en 220 puntos base en el acumulado del año, alcanzando el 33.8% y 32.8%, respectivamente.

Asimismo, obtuvimos crecimientos anuales de doble dígito en la UAFIDA y la Utilidad Neta, tanto en el cuarto trimestre como en forma acumulada, de 17.7% y 14.2% en el período de octubre a diciembre, y de 18.8% y 35.8% en los doce meses terminados el 31 de diciembre, respectivamente, cerrando así el año con una UAFIDA de $1,749.6 millones de pesos y una Utilidad Neta de $766.9 millones de pesos.

El incremento en la rentabilidad ha provocado que nuestros indicadores de apalancamiento de deuda total y deuda neta a UAFIDA U12M presenten niveles mínimos históricos, cerrando el año con 1.11 y 0.43 veces, respectivamente.

En lo que respecta a la operación, durante el año escrituramos en un total de 54 fraccionamientos y se completó la expectativa de abrir un total de 14 desarrollos. Durante el trimestre iniciamos escrituras en 5 nuevos proyectos en el Estado de México, Jalisco y Nuevo León.

Por último, quisiera comentarles que estamos muy entusiasmados de iniciar una nueva era para la Compañía, de la mano de “Vinte”, una institución de gran renombre en la industria de la vivienda en el país. En nuestra expectativa visualizamos un 2025 con muchos retos, pero también con muchas oportunidades que se presentarán ante la unión de esfuerzos con Vinte, lo que a su vez reforzará la tendencia positiva de crecimiento de la Compañía.”

## Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

La Compañía se especializa al desarrollo de vivienda media y residencial, así como en la venta de lotes comerciales en sus propios desarrollos.

Cuenta con presencia en los estados de Nuevo León, Jalisco, Querétaro, Aguascalientes, Estado de México, Tamaulipas, Quintana Roo y Puebla.

Las viviendas desarrolladas por la Compañía se dividen en dos segmentos con base en el precio:

- Vivienda media, que es aquella cuyo precio se ubica hasta los $850,000; y
- Vivienda residencial, que es aquella cuyo precio es superior a $850,000.

El mercado de vivienda en México es atendido por medio de proveedores de financiamiento hipotecario, tales como el INFONAVIT y FOVISSSTE, quienes financian sus operaciones con las aportaciones patronales de cada uno de los derechohabientes. Así como por medio de instituciones financieras, SOFOMES, y otros organismos públicos de vivienda. La industria nacional de vivienda se encuentra sujeta a las leyes, reglamentos y normas expedidas por autoridades federales, estatales y municipales. La Compañía debe obtener las autorizaciones, permisos y demás aprobaciones necesarias para sus desarrollos. Adicionalmente la Compañía debe seguir las reglas de operación establecidas por el INFONAVIT, FOVISSSTE, el Registro Único de Viviendas (RUV) y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

## Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Para el año 2025 mantendremos la inercia observada en el ejercicio que acaba de concluir. Esperamos para 2025 crecimiento en ingresos y UAFIDA, así como una generación positiva de flujo libre de efectivo.

## Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Recursos:

- La Compañía opera principalmente con fuentes de financiamiento a largo plazo, y no descarta la opción de participar en los mercados nacionales para continuar con el fortalecimiento de su estructura de capital y disminución de costos de financiamiento.
- El eficiente modelo de negocios, que privilegia la generación de rentabilidad con un ambiente controlado de capital de trabajo, ha favorecido la generación de flujo libre de efectivo por los últimos 5 años, convirtiéndose en una fuente natural de fondeo para la operación de la Compañía.
- La Compañía mantiene planes de reclutamiento y selección del personal, soportando estos planes en los procesos de descripción de puestos y en las capacidades organizacionales, adicionalmente se cuentan con planes de carrera, paquete de compensaciones atractivo, plan de pensiones, etc.

Riesgos

- La capacidad de la Compañía para generar suficientes ingresos para garantizar su viabilidad depende de la disponibilidad de crédito hipotecario de parte de entidades del sector público, la cual se encuentra sujeto a los cambios en las políticas del gobierno.
- Las demoras en los desembolsos de recursos por parte de las entidades del sector público podrían afectar en forma adversa las operaciones de la Compañía.
- La regulación en materia de construcción y uso de suelo, así como los diferentes trámites y permisos a obtener, podrían afectar en forma adversa las actividades, la situación financiera o los resultados de operación de la Compañía.
- Los incrementos en costos y la escasez de materiales para construcción o mano de obra podrían afectar en forma adversa los resultados de la Compañía.
- La presencia de emergencias sanitarias, pandemias o desastres naturales podrían afectar en forma adversa las operaciones, liquidez y la situación financiera de la Compañía.

Relaciones

- Desde el 2009, la Compañía robusteció su gobierno corporativo para alinear los intereses de todos los grupos de interés relacionados. Adicionalmente, el Consejo de Administración estableció el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias para la supervisión de actividades importantes del negocio de la Compañía.
- Se cuenta con el buzón de denuncias anónimas para atender cualquier requerimiento por parte de alguno de los grupos de interés.
- En 2021, se actualizó el estudio de materialidad para establecer los temas prioritarios de los grupos de interés de la Compañía para reforzar, dar seguimiento y/o incorporarlos a la estrategia, planes y proyectos de sostenibilidad de la Emisora.

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

# RESULTADOS

| (Miles de pesos) | 4T24 | 4T23 | Variación | 12M24 | 12M23 | Variación |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Unidades | 3,093 | 2,823 | 9.6% | 11,985 | 12,201 | (1.8%) |
| Ingresos Netos | 2,553,887 | 2,214,691 | 15.3% | 9,595,935 | 8,904,241 | 7.8% |
| Utilidad Bruta | 863,262 | 719,905 | 19.9% | 3,151,394 | 2,722,640 | 15.7% |
| Margen Bruto | 33.8% | 32.5% | 1.3 pp | 32.8% | 30.6% | 2.2 pp |
| UAFIDA | 502,110 | 426,573 | 17.7% | 1,749,591 | 1,472,413 | 18.8% |
| Margen UAFIDA | 19.7% | 19.3% | 0.4 pp | 18.2% | 16.5% | 1.7 pp |
| Utilidad Neta | 245,817 | 215,293 | 14.2% | 766,871 | 564,547 | 35.8% |
| Margen Neto | 9.6% | 9.7% | (0.1 pp) | 8.0% | 6.3% | 1.7 pp |
| Flujo Libre de Efectivo | 213,846 | (88,425) | 341.8% | 629,839 | 320,308 | 96.6% |
| Utilidad por acción* | 0.86 | 0.76 | 13.2% | 2.67 | 2.00 | 33.5% |

*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de 286,893,922 y 281,936,081, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 286,893,922 y 282,939,106, respectivamente.

- Durante el 4T24, el número de **viviendas vendidas** se incrementó en un 9.6%, al registrarse 3,093 unidades vendidas en comparación con las 2,823 viviendas en el 4T23. En lo que respecta a los 12M24 se escrituraron un total de 11,985 unidades, lo que representó una reducción de 1.8% en comparativa

con las 12,201 viviendas desplazadas en los 12M23. La reducción del volumen de unidades en términos acumulados se debió a la estrategia que ha mantenido la compañía hacia una mayor orientación a la venta de unidades pertenecientes a segmentos de mayor valor con el fin de incrementar la rentabilidad.

- En el 4T24, los **ingresos netos** alcanzaron un total de $2,553.9 millones, lo que significó un crecimiento de doble dígito de 15.3% en comparación con el 4T23, resultado que fue beneficiado por el incremento en los ingresos provenientes del segmento residencial, mismos que a su vez presentaron una variación al alza del 32.8% contra el 4T23. En términos acumulados, en los 12M24 los ingresos registraron un total de $9,595.9 millones, incrementándose en un 7.8%, favorecidos por los mismos efectos del trimestre, ya que los ingresos del segmento residencial crecieron en un 20.9% en comparación con los 12M23. Por su parte el precio promedio de venta creció 5.4% al pasar de $779.8 mil en el 4T23 a $822.1 mil en el 4T24, mientras que el precio promedio acumulado aumentó en un 9.9% al pasar de $725.2 mil en los 12M23 a $796.9 mil en los 12M24.

- La **UAFIDA** cumplió con la expectativa de crecimiento establecida en la guía de resultados, al registrar incrementos de doble dígito tanto para el 4T24 como para los 12M24. En el 4T24 alcanzó un alza de 17.7%, lo que representó una suma total de $502.1 millones. Asimismo, en los 12M24 la UAFIDA registró un nivel máximo histórico llegando a los $1,749.6 millones, es decir, creciendo a una razón de 18.8%. Los resultados obtenidos en ambas comparativas se sustentan ante el crecimiento en materia de ingresos y utilidad bruta en ambos periodos. Adicionalmente, el margen UAFIDA alcanzó una expansión de 0.4 puntos porcentuales en el trimestre cerrando en 19.7%, en comparación con el 19.3% del 4T23; mientras que en los 12M24 la expansión fue de 1.7 puntos porcentuales pasando de 16.5% en los 12M23 a 18.2% en los 12M24.

- La **utilidad neta** fue superior al 4T23 en un 14.2% registrando un total de $245.8 millones en el 4T24; mientras que en términos acumulados el crecimiento fue de 35.8% vs 12M23, sumando un total de $766.9 millones en los 12M24, principalmente a causa del incremento en ingresos y a un menor costo integral de financiamiento. En lo que respecta al margen neto del trimestre, éste se mantuvo prácticamente en los mismos niveles del 4T23, cerrando en 9.6%; mientras que en los 12M24 se logró una expansión de 1.7 puntos porcentuales alcanzando un margen del 8.0%.

- Tanto en el 4T24 como en los 12M24 se generó **flujo libre de efectivo (FLE)** positivo a causa del aumento en la rentabilidad. En el 4T24 el FLE fue positivo en $213.8 millones, mientras que en los 12M24 se registraron $629.8 millones, generando prácticamente el doble que lo obtenido en los 12M23.

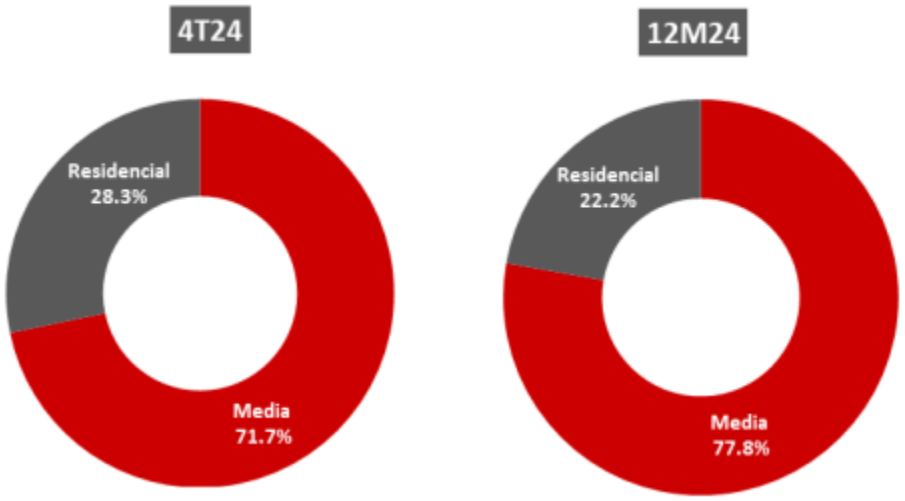
# UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

| Unidades Vendidas | 4T24 | % de unidades | 4T23 | % de unidades | Variación | 12M24 | % de unidades | 12M23 | % de unidades | Variación |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vivienda Media | 2,219 | 71.7% | 2,269 | 80.4% | (2.2%) | 9,321 | 77.8% | 10,216 | 83.7% | (8.8%) |
| Vivienda Residencial | 874 | 28.3% | 554 | 19.6% | 57.8% | 2,664 | 22.2% | 1,985 | 16.3% | 34.2% |
| TOTAL | 3,093 | 100.0% | 2,823 | 100.0% | 9.6% | 11,985 | 100.0% | 12,201 | 100.0% | (1.8%) |

| Ingresos (Miles de pesos) | 4T24 | % de ingresos | 4T23 | % de ingresos | Variación | 12M24 | % de ingresos | 12M23 | % de ingresos | Variación |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vivienda Media | 1,375,982 | 53.9% | 1,322,696 | 59.7% | 4.0% | 5,633,007 | 58.7% | 5,609,052 | 63.0% | 0.4% |
| Vivienda Residencial | 1,166,631 | 45.7% | 878,675 | 39.7% | 32.8% | 3,917,302 | 40.8% | 3,239,112 | 36.4% | 20.9% |
| Total de Ingresos por Viviendas | 2,542,613 | 99.6% | 2,201,312 | 99.4% | 15.5% | 9,550,309 | 99.5% | 8,848,164 | 99.4% | 7.9% |
| Ingresos por Lotes Comerciales | 11,274 | 0.4% | 13,380 | 0.6% | (15.7%) | 45,626 | 0.5% | 56,077 | 0.6% | (18.6%) |
| TOTAL | 2,553,887 | 100.0% | 2,214,691 | 100.0% | 15.3% | 9,595,935 | 100.0% | 8,904,241 | 100.0% | 7.8% |

* El segmento de vivienda media tiene un precio de venta de hasta $850,000. Las unidades residenciales tienen un precio de venta mayor a $850,000.

## Unidades Vendidas

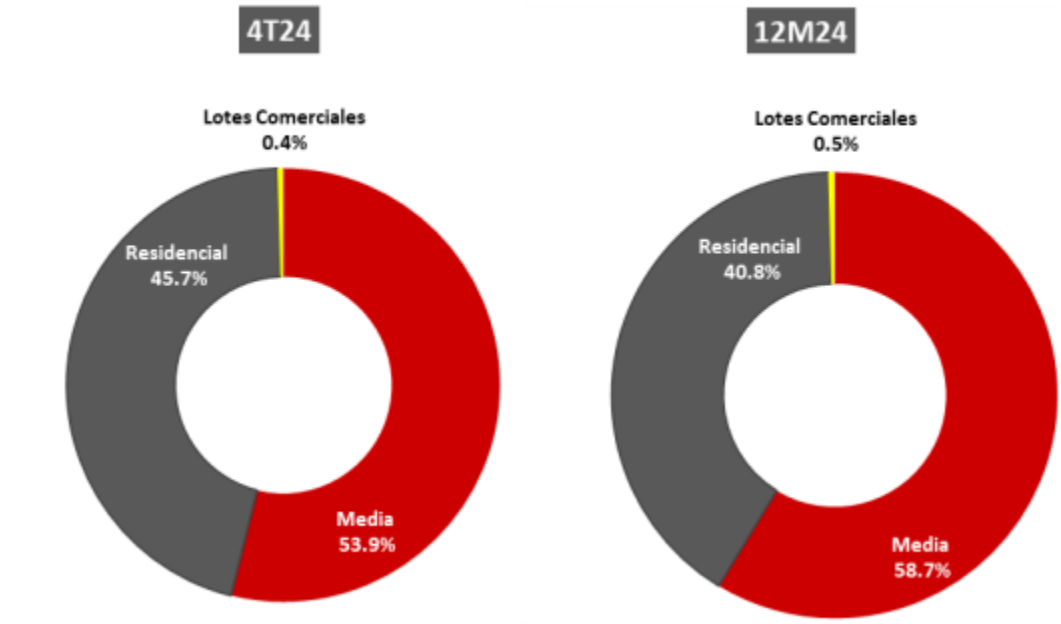



En el 4T24, se escrituraron 3,093 viviendas, de las cuales el 71.7% correspondieron a unidades de segmento medio y el restante 28.3% al segmento residencial. En comparación con el 4T23 las unidades crecieron en un 9.6%, a causa de una mayor venta de unidades residenciales, las cuales incrementaron en términos de volumen en un 57.8%, conllevando al aumento de su participación en la mezcla de ventas total. Por su parte las viviendas del segmento medio se redujeron en un 2.2% en comparación con el 4T23.

En términos acumulados a los 12M24, las unidades vendidas sumaron un total de 11,985 viviendas, lo que significó un decremento del 1.8%, como consecuencia de la mejora en la mezcla de productos, al desplazar viviendas de mayor valor.

Del total de unidades vendidas en el año, el 77.8% correspondieron a vivienda media y el 22.2% al segmento residencial, lo que a su vez se tradujo en una variación hacia la baja del 8.8% en las unidades del segmento medio y en un alza del 34.2% en las unidades residenciales.

## Ingresos Netos




En lo que corresponde a los **ingresos netos** del trimestre, estos presentaron un crecimiento de doble dígito de 15.3%, sumando un total de $2,553.9 millones en el 4T24, en comparación con los $2,214.7 millones registrados en el 4T23. Lo anterior como resultado de la mejora en la mezcla de ventas.

Los ingresos del trimestre se componen en un 53.9% por la venta de vivienda media; en un 45.7% por ventas del segmento residencial, y el restante 0.4% por la venta de lotes comerciales. Asimismo, los ingresos de las unidades pertenecientes al segmento medio aumentaron en un 4.0%, mientras que los ingresos correspondientes al segmento residencial crecieron 32.8%, en comparación con el 4T23.

Cabe destacar que los ingresos del segmento residencial continúan incrementando su participación en la mezcla de ventas, logrando en el 4T24 incrementar su contribución en 6 puntos porcentuales en comparación con el 4T23.

En los 12M24, los ingresos netos crecieron en un 7.8% registrando un total de $9,595.9 millones comparado con los $8,904.2 millones obtenidos en los 12M23.

Los ingresos acumulados se integraron en un 58.7% por la venta de vivienda media; en un 40.8% por ventas del segmento residencial, y en un 0.5% por la venta de lotes comerciales. Los ingresos de las unidades

pertenecientes al segmento medio permanecieron prácticamente en el mismo nivel que en su comparativa con un alza de 0.4%; mientras que los ingresos correspondientes al segmento residencial crecieron en 20.9%, en comparación con los 12M23.

Alineado con el comportamiento del trimestre, los ingresos acumulados del segmento residencial incrementaron su participación en la mezcla de ventas en 4.4 puntos porcentuales respecto a su comparativa.

Por su parte las ventas de **lotes comerciales**, durante el 4T24 y 12M24 sumaron un total de $11.3 y $45.6 millones, respectivamente.

## Precio Promedio de Venta

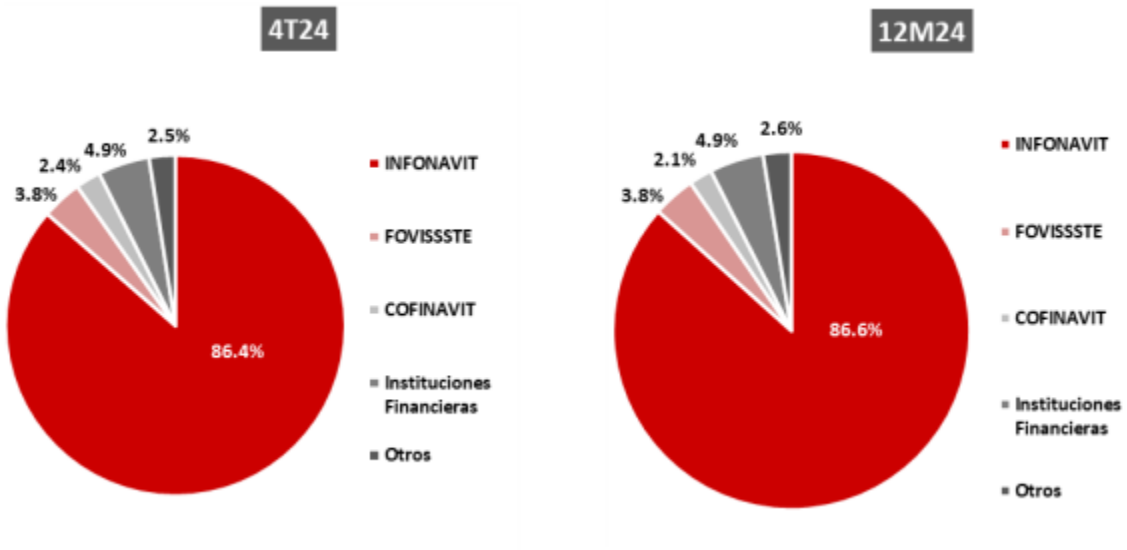



El **precio promedio de venta** del 4T24 mostró una tendencia al alza del 5.4%, alineado a la mejora de la mezcla de los productos ofertados durante el periodo. Asimismo, el precio promedio del segmento medio se incrementó en un 6.4% durante el trimestre, al pasar de $582.9 mil en el 4T23 a $620.1 mil en el 4T24. Respecto al precio promedio de la vivienda residencial, éste decreció en un 15.8%, al pasar de $1,586.1 mil en el 4T23 a $1,334.8 mil en el 4T24.

A nivel acumulado, el precio promedio de venta de los 12M24 tuvo un crecimiento del 9.9% reflejando de manera positiva los efectos del trimestre. Por su parte, el incremento del precio promedio de venta de las viviendas del segmento medio fue del 10.1%, al pasar de $549.0 mil en los 12M23 a $604.3 mil en los 12M24; mientras que el precio promedio de la vivienda residencial decreció en un 9.9%, al pasar de $1,631.8 mil en los 12M23 a $1,470.5 mil en los 12M24.

| (Miles de pesos) | 4T24 | 4T23 | Variación | 12M24 | 12M23 | Variación |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vivienda Media | 620.1 | 582.9 | 6.4% | 604.3 | 549.0 | 10.1% |
| Vivienda Residencial | 1,334.8 | 1,586.1 | (15.8%) | 1,470.5 | 1,631.8 | (9.9%) |
| **Precio Promedio de Ventas** | **822.1** | **779.8** | **5.4%** | **796.9** | **725.2** | **9.9%** |

## Tipo de Financiamiento




Tanto a nivel trimestral como acumulado, el financiamiento a través de INFONAVIT continuó representando la principal fuente de crédito por parte de los clientes de Javer ante la adquisición de las viviendas ofertadas. Cabe considerar que dicha institución se mantiene como el líder proveedor de los créditos hipotecarios que son ofertados a lo largo de la República Mexicana.

Ante lo anterior, al 4T24 el 88.8% del total de las unidades escrituradas en la Compañía fueron financiadas a través del esquema INFONAVIT y COFINAVIT, mientras que al 4T23 el financiamiento a través de estos mismos organismos fue del 88.7%.

A los 12M24 la participación de este esquema de financiamiento se mantiene en niveles similares, siendo que el 88.7% del total de las unidades desplazadas fueron financiadas a través créditos por parte de INFONAVIT y COFINAVIT, mientras que a los 12M23 el porcentaje fue del 88.5%.

Por su parte, el financiamiento a través de instituciones financieras representa la segunda fuente de financiamiento más relevante para Javer, principalmente por el incremento en la oferta y volumen de viviendas desplazadas del segmento residencial, ya que los créditos relacionados con esta categoría de viviendas pueden superar los montos que establece el INFONAVIT para su financiamiento, así como por mejores condiciones financieras ofertadas por dichas instituciones.

Tanto al 4T24, como a los 12M24 las viviendas escrituradas que fueron financiadas a través de crédito bancario representaron el 4.9% del total de las viviendas vendidas.

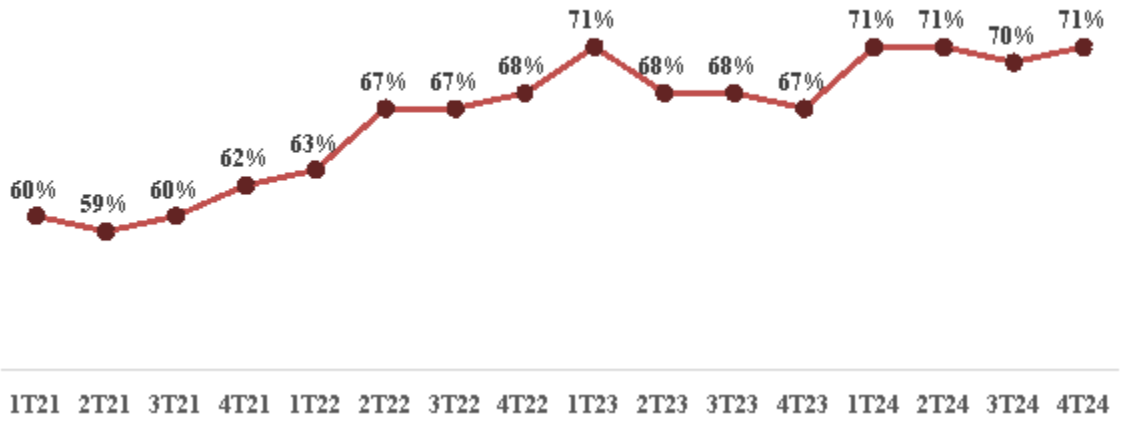
| Tipo de Financiamiento | 4T24 | % del total | 4T23 | % del total | Variación | 12M24 | % del total | 12M23 | % del total | Variación |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| INFONAVIT | 2,672 | 86.4% | 2,445 | 86.6% | 9.3% | 10,350 | 86.4% | 10,567 | 86.6% | (1.8%) |
| FOVISSSTE | 118 | 3.8% | 91 | 3.2% | 29.7% | 461 | 3.8% | 439 | 3.6% | 5.0% |
| COFINAVIT | 74 | 2.4% | 59 | 2.1% | 25.4% | 252 | 2.1% | 230 | 1.9% | 9.6% |
| Instituciones Financieras | 152 | 4.9% | 141 | 5.0% | 7.8% | 586 | 4.9% | 619 | 5.1% | (5.3%) |
| Otros | 77 | 2.5% | 87 | 3.1% | (11.5%) | 306 | 2.6% | 346 | 2.8% | (11.6%) |
| TOTAL | 3,093 | 100.0% | 2,823 | 100.0% | 9.6% | 11,985 | 100.0% | 12,201 | 100.0% | (1.8%) |

## Ventas Digitales

Como parte primordial de la estrategia de ventas, Javer utiliza diversos canales digitales como una de sus principales herramientas para la promoción y desplazamiento de unidades.

Las ventas provenientes de medios digitales son contabilizadas, considerando todos aquellos clientes que realizan un primer contacto a través de estos medios, y para el presente reporte representaron el 71% del total de las unidades escrituradas al 4T24, y el 70% a los 12M24.

**Ventas Históricas de Medios Digitales**



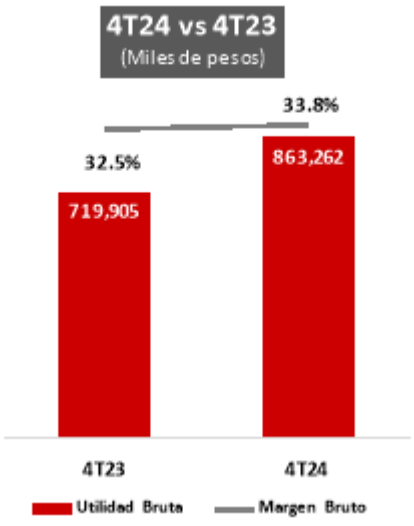
# UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

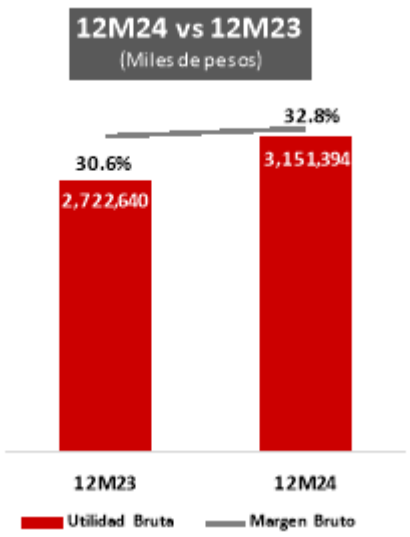
| Utilidad Bruta (Miles de pesos) | 4T24 | 4T23 | Variación | 12M24 | 12M23 | Variación |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Viviendas | 853,136 | 709,349 | 20.3% | 3,112,812 | 2,681,061 | 16.1% |
| Lotes Comerciales | 10,126 | 10,557 | (4.1%) | 38,582 | 41,580 | (7.2%) |
| **TOTAL** | **863,262** | **719,905** | **19.9%** | **3,151,394** | **2,722,640** | **15.7%** |

| Margen Bruto (%) | 4T24 | 4T23 | Variación | 12M24 | 12M23 | Variación |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Viviendas | 33.6% | 32.2% | 1.4 pp | 32.6% | 30.3% | 2.3 pp |
| Lotes Comerciales | 89.8% | 78.9% | 10.9 pp | 84.6% | 74.1% | 10.5 pp |
| **TOTAL** | **33.8%** | **32.5%** | **1.3 pp** | **32.8%** | **30.6%** | **2.2 pp** |

La **utilidad bruta** creció a una razón de doble dígito tanto en su resultado trimestral como en el acumulado, debido al incremento en ingresos por la mejora en la mezcla de ventas. Al 4T24 la utilidad bruta registró un alza de 19.9% al pasar de $719.9 millones en 4T23 a $863.3 millones en el periodo reportado. Por su parte en los 12M24, la utilidad bruta fue de $3,151.4 millones, siendo superior en un 15.7% con respecto a los 12M23.

El **margen bruto** se expandió en 1.3 puntos porcentuales en el 4T24 en comparación con el margen de 32.5% al 4T23, alcanzando un 33.8% en el periodo. Mientras tanto, el margen bruto acumulado se incrementó en 2.2 puntos porcentuales, pasando de 30.6% en 12M23 a 32.8% en 12M24.



# UAFIDA / MARGEN UAFIDA

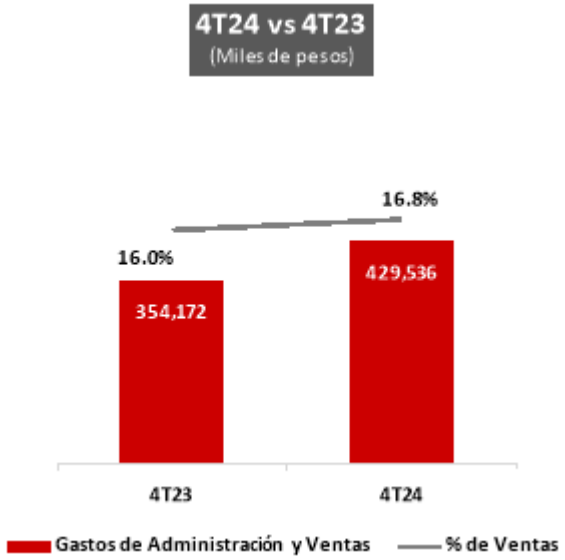
| (Miles de pesos) | 4T24 | 4T23 | Variación | 12M24 | 12M23 | Variación |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gastos de Administración y Ventas | 429,536 | 354,172 | 21.3% | 1,597,431 | 1,419,825 | 12.5% |
| % de Ventas | 16.8% | 16.0% | 0.8 pp | 16.6% | 15.9% | 0.7 pp |
| UAFIDA | 502,110 | 426,573 | 17.7% | 1,749,591 | 1,472,413 | 18.8% |
| Margen UAFIDA | 19.7% | 19.3% | 0.4 pp | 18.2% | 16.5% | 1.7 pp |

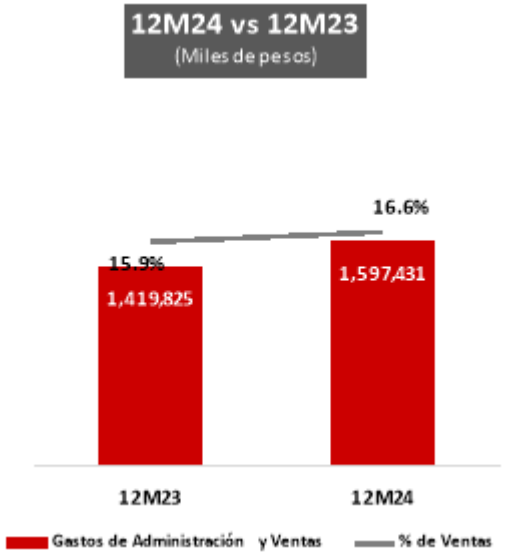
## Gastos de Administración y Ventas

Los **gastos de administración y ventas** totalizaron $429.5 millones en el 4T24, incrementándose 21.3% en comparación con los $354.2 millones en el 4T23 principalmente a causa de los gastos en los que se incurrieron ante el proceso de adquisición de las acciones de la Compañía por parte de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. y en menor medida por el crecimiento en la porción variable por el aumento en ingresos.

En lo que respecta a la proporción contra el nivel de ingresos a nivel trimestral, este fue del 16.8% al término del 4T24, incrementándose en 0.8 puntos porcentuales conforme a su comparativa anual.

En términos acumulados, los gastos de administración y ventas crecieron un 12.5%, al pasar de $1,419.8 millones en los 12M23, a $1,597.4 millones en los 12M24, es decir un alza de 0.7 puntos porcentuales en la proporción contra el nivel de ingresos, la cual fue del 15.9% a los 12M23 y de 16.6% en los 12M24 como resultados de los efectos del trimestre.



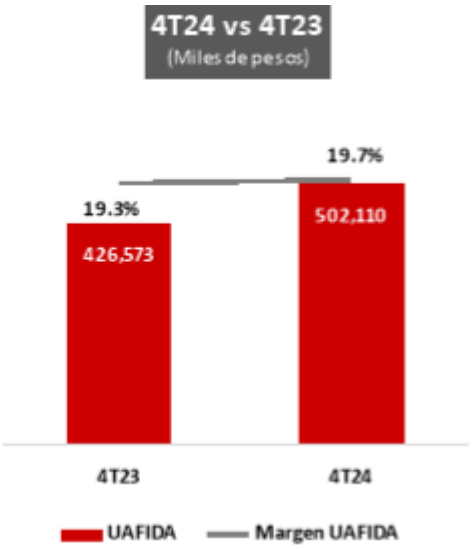



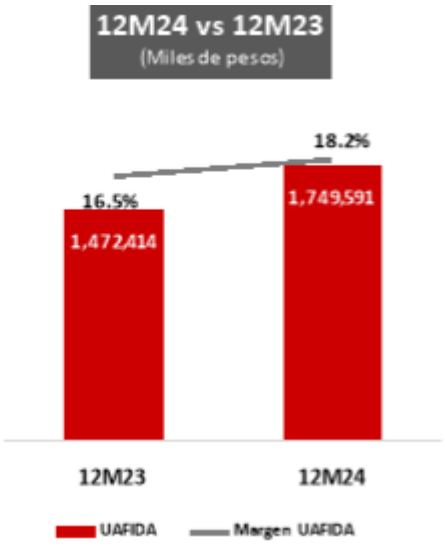
# UAFIDA

Conforme a las expectativas establecidas en la guía de resultados de la Compañía para el ejercicio 2024, la **UAFIDA** tanto del 4T24 como de los 12M24 creció a razón de doble dígito, logrando incrementos del 17.7% y 18.8%, respectivamente.

En cuanto a la comparativa trimestral, la UAFIDA fue favorecida por el incremento de los ingresos, el aumento del precio promedio de venta debido a la mejora de la mezcla de productos ofertados, así como también por el crecimiento de la utilidad bruta. Ante lo anterior la UAFIDA pasó de un total de $426.6 millones en el 4T23 a $502.1 millones en el 4T24. Asimismo, el **margen UAFIDA** del trimestre se superó en 0.4 puntos porcentuales al pasar de 19.3% en 4T23 a 19.7% al cierre del 4T24.

En términos acumulados la UAFIDA alcanzó un nuevo nivel máximo histórico de $1,749.6 millones como resultado de los mismos efectos del trimestre, mientras que el **margen UAFIDA** acumulado obtuvo una expansión de 1.7 puntos porcentuales, registrando un margen de 18.2% en 12M24 en comparación con el margen de 16.5% en 12M23.




Con relación al indicador de Retorno sobre Capital Invertido (ROIC), el cual es calculado antes de impuestos y sobre un periodo de 12 meses, éste alcanzó un nuevo nivel máximo histórico de 37.0%, lo que representó un crecimiento de 2.8 puntos porcentuales en comparación con el indicador del mismo periodo del año anterior, el cual fue de 34.2%.

# COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

| (Miles de pesos) | 4T24 | 4T23 | Variación | 12M24 | 12M23 | Variación |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gastos Financieros | 115,284 | 155,319 | (25.8%) | 510,878 | 581,473 | (12.1%) |
| Productos Financieros | (30,176) | (43,631) | (30.8%) | (115,049) | (157,242) | (26.8%) |
| (Ganancia) pérdida neta de la posición de derivados | (10,982) | (22,791) | (51.8%) | (61,101) | (75,496) | (19.1%) |
| **Costo Integral de Financiamiento** | **74,126** | **88,897** | **(16.6%)** | **334,728** | **348,734** | **(4.0%)** |
| Ganancia (pérdida)neta en coberturas de flujo de efectivo | 9,519 | (126,042) | 107.6% | 1,403 | (68,709) | 102.0% |

El **costo integral de financiamiento (CIF)** en el 4T24 fue de $74.1 millones, lo cual representó una variación hacia la baja del 16.6%, principalmente a causa de una menor carga de intereses bancarios ya que durante el año se realizaron los pagos de amortizaciones del crédito sindicado, reduciendo así el principal.

A nivel acumulado, el CIF presentó una disminución del 4.0% al compararse los $334.7 millones en los 12M24 contra los $348.7 millones registrados en los 12M23 debido a los mismos efectos del trimestre.

# IMPUESTOS A LA UTILIDAD

En 4T24 se generaron $117.5 millones en impuestos a la utilidad, mientras que en el 4T23 fueron $64.9 millones.

De manera acumulada se registraron $471.2 millones por este concepto, mientras que para el mismo periodo del 2023 se obtuvo un total de $400.4 millones.

# UTILIDAD NETA

La **utilidad neta** del trimestre fue de $245.8 millones, alzándose en 14.2% en comparación con los $215.3 millones obtenidos en el 4T23, mientras que a nivel acumulado la utilidad neta sumó $766.9 millones en 12M24, creciendo un 35.8% en comparación con los $564.5 millones en 12M23.

En lo que respecta al **margen neto** del trimestre, éste fue de 9.6%, manteniéndose prácticamente en el mismo nivel del 4T23; sin embargo, a nivel acumulado la expansión del margen fue de 1.7 puntos porcentuales, alcanzando un margen de 8.0% en los 12M24, en comparación con el 6.3% de los 12M23.

## UTILIDAD POR ACCIÓN

La **utilidad por acción** fue de $0.86 en 4T24 y de $2.67 en 12M24.

## UTILIDAD INTEGRAL

La **utilidad integral** fue de $246.8 millones en el 4T24, mientras que a los 12M24 la utilidad fue de $759.7 millones.

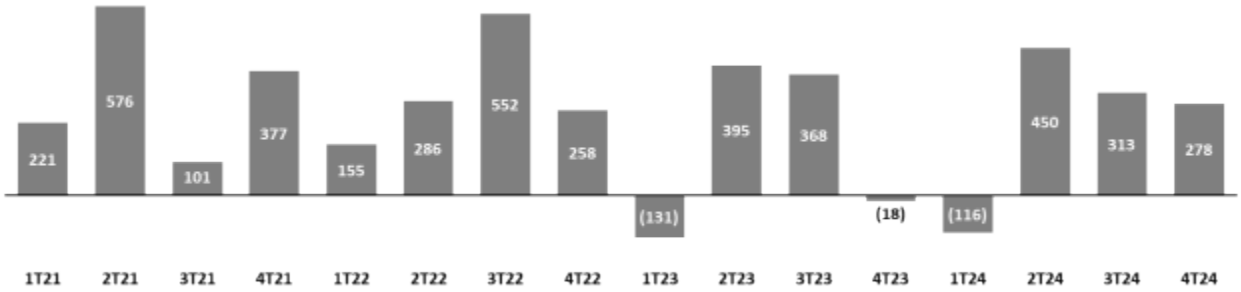
## FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

Tanto en el 4T24 como en los 12M24 se generó un **flujo libre de efectivo (FLE)** positivo. Durante el 4T24, el FLE obtuvo un aumento de 341.8%, resultando en un FLE de $213.8 millones; mientras que, en términos acumulados, el crecimiento fue del 96.6%, alcanzando un FLE de $629.8 millones en los 12M24, a pesar de que se invirtieron más de $800 millones en nuevas reservas a consecuencia del aumento en la rentabilidad.

| (Miles de pesos) | 4T24 | 4T23 | 12M24 | 12M23 |
|---|---|---|---|---|
| UAFIDA | 502,110 | 426,573 | 1,749,591 | 1,472,413 |
| (+) Tierra incluida en costos | 130,289 | 146,963 | 522,164 | 605,713 |
| (+-) Cambios en el Capital de Trabajo | 86,955 | (267,578) | (149,907) | (330,182) |
| Gastos Financieros | (64,174) | (70,795) | (294,324) | (294,079) |
| Impuestos pagados | (76,091) | (59,779) | (366,841) | (319,569) |
| Gastos de Capital en Tierra | (377,306) | (261,438) | (826,115) | (808,325) |
| Gastos de Capital en Maq. y Equipo | 12,063 | (2,371) | (4,729) | (5,663) |
| **Flujo Libre de Efectivo** | **213,846** | **(88,425)** | **629,839** | **320,308** |

El **flujo libre de la firma**, el cual no considera el pago de intereses, fue positivo por $278.0 millones en el 4T24, mientras que en 12M24 de igual manera fue positivo en $924.2 millones.

**Flujo Libre de la Firma Histórico**




## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

# ACTIVOS / PASIVOS

## EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

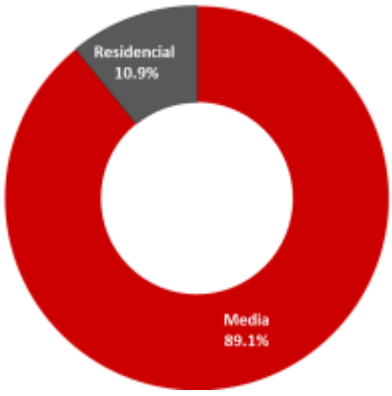
El **efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido** de corto y largo plazo fue de $1,186.0 millones al 31 de diciembre de 2024.

## CUENTAS POR COBRAR

El saldo de **cuentas por cobrar** de corto plazo fue de $662.5 millones al 31 de diciembre de 2024, en comparación a los $719.1 millones al 31 de diciembre de 2023.

# INVENTARIOS INMOBILIARIOS Y RESERVAS TERRITORIALES

Al 31 de diciembre de 2024, las reservas territoriales de la Compañía sumaron un total de 57,398 unidades, de las cuales el 73.7% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 26.3% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.




**Reservas Territoriales por segmento y por estado al 31 de diciembre del 2024**

| Estado | Unidades | Porcentaje |
|---|---|---|
| Aguascalientes | 5,125 | 8.9% |
| Estado de México | 6,008 | 10.5% |
| Jalisco | 11,344 | 19.8% |
| Nuevo León | 16,074 | 28.0% |
| Querétaro | 5,882 | 10.2% |
| Quintana Roo | 5,696 | 9.9% |
| Tamaulipas | 7,269 | 12.7% |
| **Total** | **57,398** | **100.0%** |

## CAPITAL DE TRABAJO

El **ciclo de capital de trabajo** registrado al 31 de diciembre de 2024 fue de 283 días, lo que representó un incremento de 18 días contra los 265 días reportados al 31 de diciembre de 2023, mientras que con respecto al trimestre inmediato anterior representó un aumento de 3 días.

El crecimiento se da a razón de la inversión realizada en inventarios y reservas territoriales con motivo de la preparación de la tubería para el año 2025.

| (Miles de pesos) | Diciembre 31, 2024 Monto | Días | Diciembre 31, 2023 Monto | Días |
|---|---|---|---|---|
| Cuentas por cobrar | 662,505 | 25 | 719,076 | 29 |
| Inventario (en proceso) | 4,600,442 | 260 | 4,312,755 | 254 |
| Inventario (reservas territoriales) | 2,283,030 | 129 | 2,124,789 | 125 |
| Proveedores | 2,295,491 | 130 | 2,407,182 | 142 |
| Anticipo de clientes | 20,576 | 1 | 49,219 | 2 |
| **Capital de trabajo** | **5,229,910** | **283** | **4,700,219** | **265** |
| | | | | |
| Ingresos U12M | 9,595,935 | | 8,904,241 | |
| Costo de ventas U12M | 6,444,541 | | 6,181,601 | |

**Ciclo de Capital de Trabajo Histórico**




# DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2024, Javer cuenta con acceso a una línea de crédito revolvente por $50.0 millones, así como a líneas de arrendamiento disponibles hasta por $93.8 millones. Dichas líneas de financiamiento pueden ser utilizadas por la Compañía siempre y cuando esté en cumplimiento con sus obligaciones en relación con el contrato del crédito sindicado vigente. Al 31 de diciembre de 2024 Javer ha dado cumplimiento a sus obligaciones con dicho crédito.

Al cierre del cuarto trimestre del 2024, la razón de deuda total a UAFIDA UDM fue de 1.11x, indicador que a su vez continúa manteniendo su tendencia hacia la baja desde el año 2022, siendo que al 4T24 ha alcanzado su nivel mínimo histórico. Asimismo, la razón de deuda neta a UAFIDA UDM fue de 0.43x, manteniéndose en los niveles óptimos para la Compañía, dada la rentabilidad y la liquidez. En lo que respecta a la relación del efectivo disponible para el servicio de la deuda, este fue de 2.05x.

Adicionalmente, la Compañía está expuesta a riesgo de tasas de interés, relacionado con el Crédito Sindicado, el cual tiene vencimiento en el año 2027, motivo por el cual implementó una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el pago de intereses de la parte variable a una tasa fija ponderada de 12.10%.

Javer mantiene, al 31 de diciembre de 2024, US$10.6 millones en líneas de crédito disponibles de sus contrapartes de operaciones financieras derivadas para llevar a cabo el financiamiento de cualquier efecto negativo en el valor razonable de las mismas.

| Deuda a corto plazo (Miles de pesos) | Dic-24 |
|---|---|
| Documentos por pagar a Instituciones Financieras | - |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 625,453 |
| TOTAL | 625,453 |

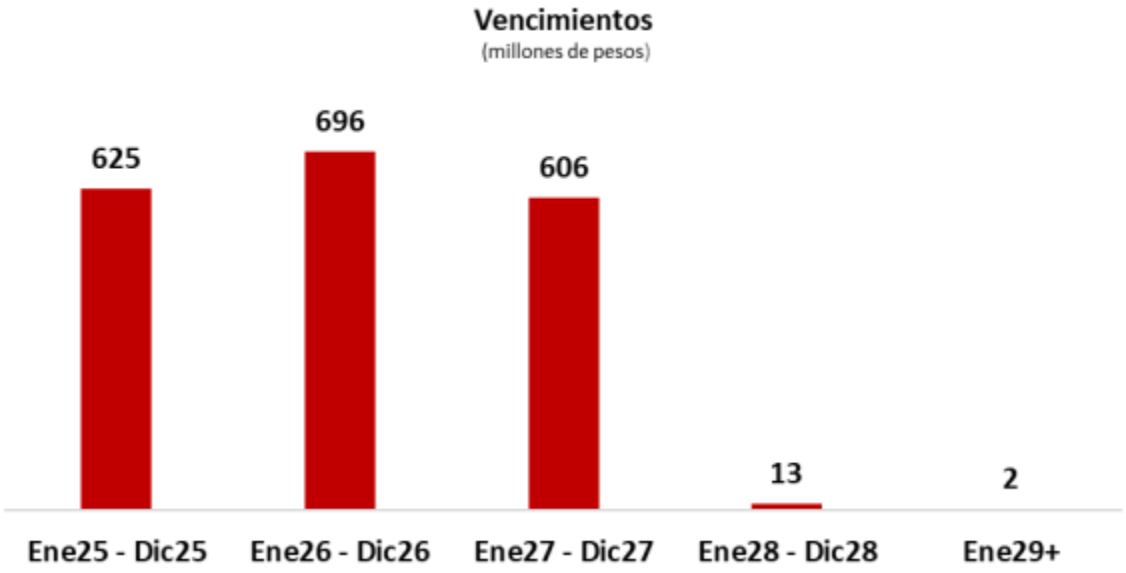
| Deuda a largo plazo (Miles de pesos) | Dic-24 |
|---|---|
| Crédito Sindicado | 1,767,784 |
| Arrendamientos financieros | 174,049 |
| Menos porción circulante | 625,453 |
| TOTAL | 1,316,380 |

| | |
|---|---|
| **DEUDA TOTAL** | **1,941,833** |
| EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO | 1,185,973 |
| **DEUDA NETA** | **755,860** |

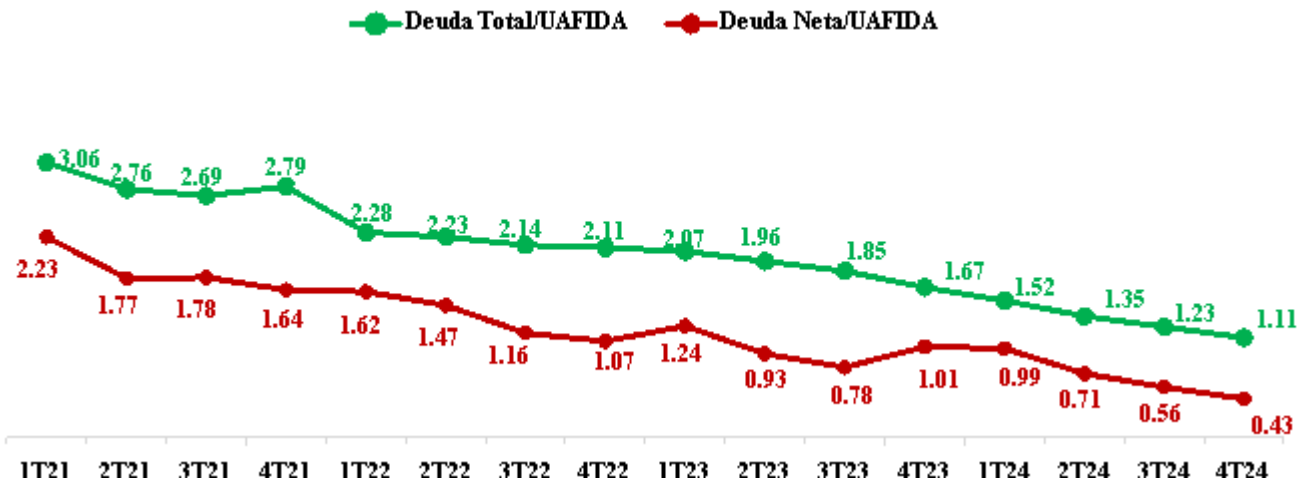
| Razones Financieras | Dic-24 |
|---|---|
| DEUDA TOTAL / U12M UAFIDA | 1.11 |
| DEUDA NETA / U12M UAFIDA | 0.43 |
| Efectivo disponible para servicio de deuda | 2.05 |
| Activos a deuda total* | 4.58 |

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

| Derivados (Miles) | Valor Razonable | Diciembre 31, 2024 $ (Ps.) | US. |
|---|---|---|---|
| Instrumentos Financieros | | 61,161 | 2,982 |




**Indicadores Históricos de Deuda**




Con relación a las calificaciones corporativas, recientemente la calificadora PCR Verum afirmó las calificaciones corporativas de largo plazo en “AA-/M” y de corto plazo en “1+/M”. Asimismo, la calificadora también decidió mantener la perspectiva en estatus de “Observación” tomando en consideración el seguimiento que la misma efectuará a la implementación del nuevo modelo de negocio conjunto entre Vinte y Javer, así como la evolución en materia de rentabilidad posterior a la liquidación de la Oferta Pública de

Adquisición y Suscripción Recíproca (OPA) que fue lanzada por hasta el 100% de las acciones de Javer por parte de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. en el mes de diciembre de 2024.

Ante lo anterior, las calificaciones corporativas de la compañía tanto para corto y largo plazo, al 31 de diciembre de 2024 se mantienen de la siguiente manera:

| Institución | Calificación en Escala Nacional | | Perspectiva |
|---|---|---|---|
| | Corto Plazo | Largo Plazo | |
| HR Ratings | HR1 | HR AA | Estable |
| Verum | 1+/M | AA-/M | Observación |

## CAPITAL CONTABLE

El saldo del **capital contable** fue de $3,528.5 millones al 31 de diciembre de 2024, presentando un incremento del 28.7% contra los $2,741.4 millones al 31 de diciembre de 2023, principalmente por el aumento en las utilidades acumuladas.

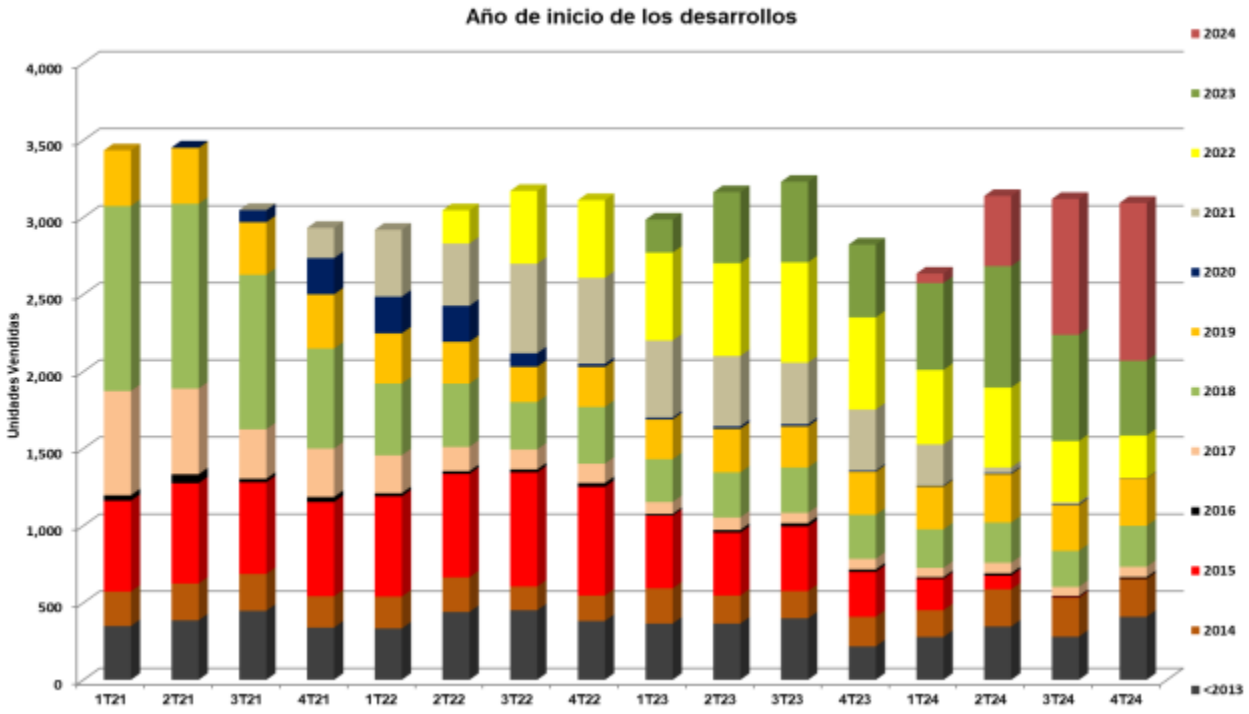
## PROYECTOS EN DESARROLLO

| | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 | 3T23 | 4T23 | 1T24 | 2T24 | 3T24 | 4T24 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Inicios | 3,034 | 3,485 | 2,638 | 3,554 | 2,660 | 3,400 | 2,639 | 2,805 | 3,568 | 3,084 | 2,867 | 2,922 | 2,649 | 3,026 | 3,282 | 3,079 |
| Unidades Terminadas | 3,157 | 3,602 | 3,173 | 3,165 | 2,528 | 3,056 | 3,107 | 3,154 | 2,916 | 3,453 | 3,197 | 2,834 | 2,627 | 3,141 | 2,881 | 3,068 |
| Unidades Escrituradas | 3,434 | 3,453 | 3,047 | 2,931 | 2,919 | 3,045 | 3,171 | 3,112 | 2,985 | 3,163 | 3,230 | 2,823 | 2,635 | 3,138 | 3,119 | 3,093 |
| Inventario Final de Unidades Terminadas (IFUT) | 1,044 | 1,184 | 1,308 | 1,528 | 1,137 | 1,234 | 1,157 | 1,196 | 1,129 | 1,412 | 1,357 | 1,372 | 1,372 | 1,375 | 1,114 | 1,090 |
| Unidades en Desarrollo (incl. IFUT) | 5,532 | 5,513 | 5,122 | 5,745 | 5,486 | 5,840 | 5,312 | 5,005 | 5,608 | 5,529 | 5,166 | 5,265 | 5,279 | 5,167 | 5,330 | 5,316 |
| Total de Reservas | 64,959 | 67,067 | 64,978 | 64,298 | 61,935 | 60,156 | 57,356 | 59,868 | 58,386 | 58,808 | 57,919 | 58,314 | 55,758 | 52,577 | 58,523 | 57,398 |

Los **inicios de unidades** en el 4T24 sumaron 3,079, lo que representó un incremento del 5.4% con respecto a los inicios del 4T23, lo anterior derivó de la preparación de las aperturas de proyectos que se tienen conforme al plan anual y que comenzarán en la primera mitad del 2025. En comparación con los inicios del 3T24 existe un decremento del 6.2%.

Las **unidades terminadas** alcanzaron la cifra de 3,068 unidades al cierre del 4T24, incrementándose en un 8.6% en comparación con el 4T23 y un 6.5% respecto al 3T24, resultado de la apertura de los 5 nuevos proyectos que se tuvieron durante el último trimestre del año.

El **inventario final de unidades terminadas** al 31 de diciembre de 2024 fue de 1,090 unidades, es decir, una reducción del 20.6% en comparación con el inventario al 31 de diciembre de 2023. Sin embargo, en comparación con el trimestre inmediato anterior se mantuvo prácticamente en el mismo nivel de inventario. La variación hacia la baja de manera anual se da a causa del agotamiento de algunos fraccionamientos durante el periodo y por el mayor desplazamiento de unidades en el 4T24 respecto al 4T23.




## SOSTENIBILIDAD

Conforme al compromiso con la sostenibilidad y los objetivos establecidos al inicio del año, así como a las estrategias para el cumplimiento de los mismos, se presentan a continuación los resultados de las actividades más relevantes del 4T24. Estos, además de representar grandes avances, se alinean con el Modelo de Sostenibilidad, en donde la Compañía genera impactos en sus 3 pilares: Nuestras Personas, Nuestro Planeta y Nuestro Bienestar.

| Nuestras Personas | Nuestro Planeta | Nuestro Bienestar |
|---|---|---|
| • Se realizaron 5 voluntariados | • 87 árboles fueron plantados | • Regalos con causa: |

| | | |
|---|---|---|
| navideños en los estados donde se tiene presencia. Se tuvo un total de 113 voluntarios participando y 447 personas beneficiadas.<br><br>• 820 alumnos del desarrollo deValle de Santa Elena participaron en la Clínica Deportiva en colaboración con Fuerza Regia.<br><br>• Se realizaron 8 actividades promoviendo el mes de "Octubre Urbano", en el que participaron más de 300 vecinos y más de 450 colaboradores.<br><br>• 35 emprendedores y más de 400 vecinos asistieron a la Feria de Emprendedores realizada en 3 fraccionamientos durante el mes de diciembre. | en 6 proyectos, a través de voluntariados y donativos, acumulando un total de 920 árboles plantados en el año.<br><br>• 2,735 unidades fueron certificadas con distintivo EDGE preliminar, las cuales se encuentran distribuidas en 1 proyecto en Nuevo León, 2 en Querétaro, 1 en Jalisco y 1 en Estado de México, acumulando un total de 17,684 viviendas certificadas, el 16% ya cuenta con certificado final.<br><br>• Se brindaron un total de 7.5 horas de capacitación ambiental a colaboradores, proveedores y clientes.?? Impactando a más de 180 personas.<br><br>• Se tuvo la apertura de Cama de Cultivo en el fraccionamiento Cumbre del Norte.<br><br>• 6 vecinos fueron beneficiados a través del programa "Tunéame mi Jardín".<br><br>• Se llevó a cabo el cierre de la segunda convocatoria del "Reciclatón Challenge", logrando reciclar + 3,300 kg de material reciclable. | 242 regalos de "Ascalapha" que apoya el arte huichol y 216 regalos de "Dibujando un Mañana" que apoya niñas, niños y adolescentes en situación vulnerable.<br><br>• 732 colaboradores fueron capacitados en temas de cultura organizacional y sostenibilidad. |

## ACONTECIMIENTOS RELEVANTES

- El pasado 12 de noviembre de 2024 se informó al público en general que la inmobiliaria Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. mejor conocida como "Vinte", llevó a cabo el inicio del aviso de oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por el 100% del capital social suscrito y pagado

de Javer, es decir por hasta 287,235,088 acciones. En dicha oferta se estableció que el precio pagadero para dichas acciones se efectuaría en efectivo, y/o (b) en acciones, no suscritas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variables del capital social de Vinte a un precio de adquisición de $14.94 (catorce Pesos 94/100 M.N.) por cada Acción de Javer, y un factor de intercambio de 0.48193548 (cero punto cuatro ocho uno nueve tres cinco cuatro ocho) Acciones de Intercambio por cada Acción Javer para aquellos accionistas de Javer que optaron por recibir el precio de adquisición en Acciones de Intercambio.

- Posteriormente el 16 de diciembre de 2024 se efectuó el aviso de resultados de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de acciones que fue iniciada por Vinte en el mes de noviembre, en donde se informó que se aceptó la adquisición de un total de 287,016,560 acciones representativas del capital social de JAVER, mismas que equivalen al 99.92% del capital social suscrito y pagado de JAVER a dicha fecha, las cuales serían liquidadas el 18 de diciembre de 2024.

- Finalmente, el 18 de diciembre de 2024, se concretó la liquidación de la oferta al precio pactado a través de Indeval.

- El pasado 31 de enero de 2025, Javer celebró su Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en la cual se adoptaron los siguientes acuerdos:

  - La aceptación de la renuncia de todos los miembros que conformaban el Consejo de Administración y el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Compañía,

  - Se llevó a cabo el nombramiento de nuevos consejeros propietarios e independientes, los cuales a su vez todos ellos conforman el Consejo de Administración de Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. Los consejeros propietarios son el Sergio Leal Aguirre (Presidente del Consejo), Carlos Alberto Cadena Ortiz de Montellano, René Jaime Mungarro, Antonio Blas Zúñiga Hernández, José Antonio Soto Montoya y Domingo Alberto Valdés Díaz. Por su parte los consejeros independientes son: Manuel Jesús Oropeza Fuentes, Víctor Manuel Barreiro García Conde, Ursula Margarete Wilhelm Nieto y Eugenio Garza y Garza. Asimismo, se designó como consejero propietario a René Martínez Martínez, quien actualmente se desempeña como Director General de Javer.

  - Se designó a los miembros que conformarán el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Javer, siendo el Sr. Manuel Jesús Oropeza Fuentes nombrado Presidente de dicho comité y Ursula Margarete Wilhelm Nieto y Eugenio Garza y Garza como miembros del mismo.

  - Finalmente, se aprobó solicitar la cancelación de la inscripción de las acciones de Javer en el Registro Nacional de Valores y, por ende, deslistarlas de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., como consecuencia de la Oferta Pública de Adquisición, ya que Javer no reúne el requisito de mantener colocadas acciones entre el gran público inversionista por al menos el 12% de su capital social. Ante lo anterior se presentará la solicitud correspondiente a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en estricto cumplimiento con los requisitos, términos y condiciones establecidos en las disposiciones legales aplicables.

## Control interno [bloque de texto]

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos de control interno que tienen por objeto proporcionar una garantía razonable de que las operaciones y los demás aspectos relacionados con sus actividades, que se registren y contabilicen de conformidad con los lineamientos establecidos por la administración, aplicando las IFRS, como fueron emitidas por la IASB, en forma consistente con las interpretaciones disponibles.

Además, los procesos operativos de la Compañía están sujetos a auditorías internas en forma periódica; y sus sistemas de control interno están sujetos a revisión anual por parte de los auditores externos como parte de su auditoría de los estados financieros de la Compañía; no obstante, esa revisión no es con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos para el reporte financiero de la Compañía.

## Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Por cuestión de estrategia, las líneas de productos de la Compañía están alineadas con los tipos de crédito hipotecario a los que sus clientes tienen acceso con base en el precio de la unidad. Cada producto está orientado a un grupo específico de consumidores; y la Compañía encamina todos sus esfuerzos en materia de publicidad y mercadotecnia con base en ello. Una de las ventajas de la Compañía respecto a sus competidores deriva de su enfoque en el desarrollo de unidades habitacionales que reditúen mayores márgenes y ofrezcan características superiores en términos de calidad y diseño en excelentes ubicaciones.

La mayoría de los compradores de las viviendas del segmento de interés social y vivienda media de la Compañía tiene acceso a créditos hipotecarios a través del INFONAVIT y FOVISSSTE. Los clientes de mayor poder adquisitivo tienen acceso a fuentes de financiamiento más diversas a nivel de los sectores tanto público, como el INFONAVIT y FOVISSSTE, así como del sector privado, tales como las instituciones de

banca múltiple y Sofomes. Además, la Compañía proporciona a sus clientes servicios de valor agregado tales como el trámite gratuito de su solicitud de crédito y en algunos casos ofrece paquetes de acabados, muebles o accesorios, en beneficio de los nuevos propietarios. La Compañía se concentra en ofrecer productos de la mayor calidad que estén totalmente alineados con las necesidades del cliente.

El mantener los indicadores financieros en niveles atractivos para los accionistas de la Compañía es resultado de una serie de factores que ésta busca mantener para el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales. Dichos factores incluyen:

- La definición de una mezcla ideal de productos de vivienda (en términos de tamaño y precio) que, aunada a la infraestructura, los servicios y demás atractivos de un fraccionamiento, maximiza la rentabilidad de cada vivienda vendida;
- El mantenimiento de un estricto control de costos y gastos en línea con los objetivos de las líneas de negocio de la Compañía; y
- La adquisición de reservas territoriales (ya sea en forma directa o a través de fideicomisos) siempre con el objetivo de obtener la mejor relación costo-producto.

La siguiente tabla muestra las principales categorías y subcategorías de productos de la Emisora, así como sus principales características.

| | 4T24 | 12M24 |
|---|---|---|
| **Unidades** | 3,093 | 11,985 |
| **Ingresos** *(millones de pesos)* | $2,553.9 | $9,595.9 |
| **Ingresos por Vivienda** *(millones de pesos)* | $2,542.6 | $9,550.3 |
| **% ingresos por vivienda** | *99.6%* | *99.5%* |
| **Precio promedio** *(miles de pesos)* | $822.1 | $796.9 |
| **UAFIDA** *(millones de pesos)* | $502.1 | $1,749.6 |
| **Margen Bruto** | *33.8%* | *32.8%* |
| **Margen UAFIDA** | *19.7%* | *18.2%* |
| **Margen Neto** | *9.6%* | *8.0%* |
| **% de gastos de administración y ventas sobre ingresos** | *16.8%* | *16.6%* |
| **FLE** | $213.8 | $629.8 |

| | |
|---|---|
| **Ciclo de Capital de Trabajo (días)** | 283 |
| **Deuda total / UAFIDA** | 1.11 |
| **Deuda neta / UAFIDA** | 0.43 |

# [110000] Información general sobre estados financieros

| | |
|---|---|
| **Clave de cotización:** | JAVER |
| **Periodo cubierto por los estados financieros:** | 01-10-2024 al 31-12-2024 |
| **Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:** | 2024-12-31 |
| **Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:** | JAVER |
| **Descripción de la moneda de presentación:** | MXN |
| **Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:** | Miles de pesos |
| **Consolidado:** | Si |
| **Número De Trimestre:** | 4 |
| **Tipo de emisora:** | ICS |
| **Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:** | |
| **Descripción de la naturaleza de los estados financieros:** | |

## Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

## Seguimiento de análisis [bloque de texto]

En cumplimiento a lo establecido por el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores en el artículo 4.033.01 Fracción VIII, en materia de requisitos de mantenimiento, la Compañía da a conocer el nombre de la Casa de Bolsa o Institución de Crédito que da cobertura de análisis a su acción:

- BTG Pactual
- Apalache Análisis
- Miranda Global Research

# [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2024-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Estado de situación financiera [sinopsis]** | | |
| **Activos [sinopsis]** | | |
| **Activos circulantes[sinopsis]** | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,185,973,000 | 1,177,384,000 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar | 1,271,768,000 | 1,356,654,000 |
| Impuestos por recuperar | 112,544,000 | 101,935,000 |
| Otros activos financieros | 0 | 0 |
| Inventarios | 4,600,442,000 | 4,312,755,000 |
| Activos biológicos | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros | 0 | 0 |
| Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 7,170,727,000 | 6,948,728,000 |
| Activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de activos circulantes | 7,170,727,000 | 6,948,728,000 |
| **Activos no circulantes [sinopsis]** | | |
| Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 25,618,000 | 69,180,000 |
| Impuestos por recuperar no circulantes | 0 | 0 |
| Inventarios no circulantes | 2,283,030,000 | 2,124,789,000 |
| Activos biológicos no circulantes | 0 | 0 |
| Otros activos financieros no circulantes | 61,161,000 | 100,495,000 |
| Inversiones registradas por método de participación | 0 | 0 |
| Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 0 | 0 |
| Propiedades, planta y equipo | 168,759,000 | 143,892,000 |
| Propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Activos por derechos de uso | 44,054,000 | 53,890,000 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Activos intangibles distintos al crédito mercantil | 25,760,000 | 41,215,000 |
| Activos por impuestos diferidos | 31,060,000 | 95,930,000 |
| Otros activos no financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Total de activos no circulantes | 2,639,442,000 | 2,629,391,000 |
| Total de activos | 9,810,169,000 | 9,578,119,000 |
| **Capital Contable y Pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos Circulantes [sinopsis]** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 2,767,189,000 | 2,904,718,000 |
| Impuestos por pagar a corto plazo | 35,062,000 | 104,780,000 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 598,493,000 | 563,295,000 |
| Pasivos por arrendamientos a corto plazo | 26,960,000 | 21,743,000 |
| Otros pasivos no financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| **Provisiones circulantes [sinopsis]** | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a corto plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones circulantes | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 3,427,704,000 | 3,594,536,000 |

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2024-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes | 3,427,704,000 | 3,594,536,000 |
| **Pasivos a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 90,686,000 | 34,007,000 |
| Impuestos por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 1,284,126,000 | 1,829,750,000 |
| Pasivos por arrendamientos a largo plazo | 32,254,000 | 50,129,000 |
| Otros pasivos no financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| **Provisiones a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo | 149,547,000 | 122,824,000 |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Total provisiones a largo plazo | 149,547,000 | 122,824,000 |
| Pasivo por impuestos diferidos | 1,297,312,000 | 1,205,450,000 |
| Total de pasivos a Largo plazo | 2,853,925,000 | 3,242,160,000 |
| Total pasivos | 6,281,629,000 | 6,836,696,000 |
| **Capital Contable [sinopsis]** | | |
| Capital social | 1,161,931,000 | 1,153,070,000 |
| Prima en emisión de acciones | 89,997,000 | 71,475,000 |
| Acciones en tesorería | 0 | 0 |
| Utilidades acumuladas | 2,335,740,000 | 1,568,869,000 |
| Otros resultados integrales acumulados | (59,128,000) | (51,991,000) |
| Total de la participación controladora | 3,528,540,000 | 2,741,423,000 |
| Participación no controladora | 0 | 0 |
| Total de capital contable | 3,528,540,000 | 2,741,423,000 |
| Total de capital contable y pasivos | 9,810,169,000 | 9,578,119,000 |

# [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Actual MXN 2024-10-01 - 2024-12-31 | Trimestre Año Anterior MXN 2023-10-01 - 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Resultado de periodo [sinopsis]** | | | | |
| **Utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | | | |
| Ingresos | 9,595,935,000 | 8,904,241,000 | 2,553,887,000 | 2,214,691,000 |
| Costo de ventas | 6,444,541,000 | 6,181,601,000 | 1,690,625,000 | 1,494,786,000 |
| Utilidad bruta | 3,151,394,000 | 2,722,640,000 | 863,262,000 | 719,905,000 |
| Gastos de venta | 682,584,000 | 606,530,000 | 190,850,000 | 153,900,000 |
| Gastos de administración | 914,847,000 | 813,295,000 | 238,686,000 | 200,272,000 |
| Otros ingresos | 18,806,000 | 10,914,000 | 3,742,000 | 3,347,000 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 1,572,769,000 | 1,313,729,000 | 437,468,000 | 369,080,000 |
| Ingresos financieros | 176,150,000 | 235,766,000 | 41,159,000 | 67,157,000 |
| Gastos financieros | 510,878,000 | 584,500,000 | 115,285,000 | 156,054,000 |
| Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos | 1,238,041,000 | 964,995,000 | 363,342,000 | 280,183,000 |
| Impuestos a la utilidad | 471,170,000 | 400,448,000 | 117,525,000 | 64,890,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones continuas | 766,871,000 | 564,547,000 | 245,817,000 | 215,293,000 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) neta | 766,871,000 | 564,547,000 | 245,817,000 | 215,293,000 |
| **Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 766,871,000 | 564,547,000 | 245,817,000 | 215,293,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por acción [bloque de texto] | | | | |
| **Utilidad por acción básica [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas | 2.67 | 2.0 | 0.86 | 0.76 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción | 2.67 | 2.0 | 0.86 | 0.76 |
| **Utilidad por acción diluida [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas | 2.67 | 2.0 | 0.86 | 0.76 |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida | 2.67 | 2.0 | 0.86 | 0.76 |

# [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Actual MXN 2024-10-01 - 2024-12-31 | Trimestre Año Anterior MXN 2023-10-01 - 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Estado del resultado integral [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 766,871,000 | 564,547,000 | 245,817,000 | 215,293,000 |
| **Otro resultado integral [sinopsis]** | | | | |
| **Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]** | | | | |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos | (8,540,000) | (5,448,000) | (8,540,000) | (5,448,000) |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | (8,540,000) | (5,448,000) | (8,540,000) | (5,448,000) |
| **Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]** | | | | |
| **Efecto por conversión [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 1,403,000 | (68,709,000) | 9,519,000 | (126,042,000) |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos | 1,403,000 | (68,709,000) | 9,519,000 | (126,042,000) |
| **Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Actual MXN 2024-10-01 - 2024-12-31 | Trimestre Año Anterior MXN 2023-10-01 - 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos | 1,403,000 | (68,709,000) | 9,519,000 | (126,042,000) |
| Total otro resultado integral | (7,137,000) | (74,157,000) | 979,000 | (131,490,000) |
| Resultado integral total | 759,734,000 | 490,390,000 | 246,796,000 | 83,803,000 |
| **Resultado integral atribuible a [sinopsis]** | | | | |
| Resultado integral atribuible a la participación controladora | 759,734,000 | 490,390,000 | 246,796,000 | 83,803,000 |
| Resultado integral atribuible a la participación no controladora | 0 | 0 | 0 | 0 |

# [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Estado de flujos de efectivo [sinopsis]** | | |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]** | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 766,871,000 | 564,547,000 |
| **Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | |
| + Operaciones discontinuas | 0 | 0 |
| + Impuestos a la utilidad | 471,170,000 | 400,448,000 |
| + (-) Ingresos y gastos financieros, neto | 395,829,000 | 424,230,000 |
| + Gastos de depreciación y amortización | 98,453,000 | 99,957,000 |
| + Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo | 0 | 0 |
| + Provisiones | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas | (1,528,000) | 2,633,000 |
| + Pagos basados en acciones | 47,030,000 | 29,716,000 |
| + (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable | (57,560,000) | (78,524,000) |
| - Utilidades no distribuidas de asociadas | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes | 0 | 0 |
| + Participación en asociadas y negocios conjuntos | 0 | 0 |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios | (458,832,000) | (809,028,000) |
| + (-) Disminución (incremento) de clientes | 56,571,000 | (176,650,000) |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación | 5,172,000 | 7,283,000 |
| + (-) Incremento (disminución) de proveedores | (26,183,000) | 466,951,000 |
| + (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación | (28,643,000) | 10,244,000 |
| + Otras partidas distintas al efectivo | 0 | 0 |
| + Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento | 0 | 0 |
| + Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | 0 | 0 |
| + Amortización de comisiones por arrendamiento | 0 | 0 |
| + Ajuste por valor de las propiedades | 0 | 0 |
| + (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 0 | 0 |
| + (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 501,479,000 | 377,260,000 |
| Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones | 1,268,350,000 | 941,807,000 |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 0 | 0 |
| + Intereses recibidos | 0 | 0 |
| + (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados) | 366,841,000 | 319,569,000 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 901,509,000 | 622,238,000 |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]** | | |
| + Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios | 0 | 0 |
| - Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios | 0 | 0 |
| + Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| - Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| + Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| - Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|---|---|---|
| - Compras de propiedades, planta y equipo | 4,729,000 | 5,663,000 |
| + Importes procedentes de ventas de activos intangibles | 0 | 0 |
| - Compras de activos intangibles | 0 | 0 |
| + Recursos por ventas de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| - Compras de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros | 0 | 0 |
| + Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros | 0 | 0 |
| - Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| + Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 0 | 0 |
| + Intereses cobrados | 0 | 0 |
| + (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | (4,729,000) | (5,663,000) |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]** | | |
| + Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control | 0 | 0 |
| - Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de la emisión de acciones | 27,383,000 | 50,637,000 |
| + Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital | 0 | 0 |
| - Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad | 0 | 0 |
| - Pagos por otras aportaciones en el capital | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de préstamos | 0 | 0 |
| - Reembolsos de préstamos | 0 | 90,000,000 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos financieros | 598,935,000 | 49,572,000 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos | 26,209,000 | 25,002,000 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Dividendos pagados | 0 | 429,959,000 |
| - Intereses pagados | 294,322,000 | 298,793,000 |
| + (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 2,526,000 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento | (892,083,000) | (840,163,000) |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | 4,697,000 | (223,588,000) |
| **Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]** | | |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | 3,892,000 | (2,633,000) |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 8,589,000 | (226,221,000) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 1,177,384,000 | 1,403,605,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 1,185,973,000 | 1,177,384,000 |

# [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

| Hoja 1 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital social [miembro] | Prima en emisión de acciones [miembro] | Acciones en tesorería [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Superávit de revaluación [miembro] | Efecto por conversión [miembro] | Coberturas de flujos de efectivo [miembro] | Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro] | Variación en el valor temporal de las opciones [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo | 1,153,070,000 | 71,475,000 | 0 | 1,568,869,000 | 0 | 0 | (35,045,000) | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 766,871,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,403,000 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 766,871,000 | 0 | 0 | 1,403,000 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 8,861,000 | 18,522,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 8,861,000 | 18,522,000 | 0 | 766,871,000 | 0 | 0 | 1,403,000 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 1,161,931,000 | 89,997,000 | 0 | 2,335,740,000 | 0 | 0 | (33,642,000) | 0 | 0 |

| Hoja 2 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Variación en el valor de contratos a futuro [miembro] | Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro] | Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro] | Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro] | Pagos basados en acciones [miembro] | Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro] | Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro] | Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital | Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (16,946,000) | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (8,540,000) | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (8,540,000) | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (8,540,000) | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (25,486,000) | 0 | 0 | 0 |

| Hoja 3 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Reserva para catástrofes [miembro] | Reserva para estabilización [miembro] | Reserva de componentes de participación discrecional [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Capital contable de la participación controladora [miembro] | Participación no controladora [miembro] | Capital contable [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | (51,991,000) | 2,741,423,000 | 0 | 2,741,423,000 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 766,871,000 | 0 | 766,871,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | (7,137,000) | (7,137,000) | 0 | (7,137,000) |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | (7,137,000) | 759,734,000 | 0 | 759,734,000 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 27,383,000 | 0 | 27,383,000 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | (7,137,000) | 787,117,000 | 0 | 787,117,000 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | (59,128,000) | 3,528,540,000 | 0 | 3,528,540,000 |

# [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

| Hoja 1 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital social [miembro] | Prima en emisión de acciones [miembro] | Acciones en tesorería [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Superávit de revaluación [miembro] | Efecto por conversión [miembro] | Coberturas de flujos de efectivo [miembro] | Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro] | Variación en el valor temporal de las opciones [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo | 1,159,270,000 | 35,559,000 | 0 | 1,434,322,000 | 0 | 0 | 33,664,000 | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 564,547,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (68,709,000) | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 564,547,000 | 0 | 0 | (68,709,000) | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 430,000,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | (6,200,000) | 35,916,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | (6,200,000) | 35,916,000 | 0 | 134,547,000 | 0 | 0 | (68,709,000) | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 1,153,070,000 | 71,475,000 | 0 | 1,568,869,000 | 0 | 0 | (35,045,000) | 0 | 0 |

| Hoja 2 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Variación en el valor de contratos a futuro [miembro] | Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro] | Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro] | Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro] | Pagos basados en acciones [miembro] | Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro] | Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro] | Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital | Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (11,498,000) | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (5,448,000) | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (5,448,000) | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (5,448,000) | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (16,946,000) | 0 | 0 | 0 |

| Hoja 3 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Reserva para catástrofes [miembro] | Reserva para estabilización [miembro] | Reserva de componentes de participación discrecional [miembro] | Otros resultados integrales [miembro] | Otros resultados integrales acumulados [miembro] | Capital contable de la participación controladora [miembro] | Participación no controladora [miembro] | Capital contable [miembro] |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 22,166,000 | 2,651,317,000 | 0 | 2,651,317,000 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 564,547,000 | 0 | 564,547,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | (74,157,000) | (74,157,000) | 0 | (74,157,000) |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | (74,157,000) | 490,390,000 | 0 | 490,390,000 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 430,000,000 | 0 | 430,000,000 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29,716,000 | 0 | 29,716,000 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | (74,157,000) | 90,106,000 | 0 | 90,106,000 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | (51,991,000) | 2,741,423,000 | 0 | 2,741,423,000 |

# [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2024-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]** | | |
| Capital social nominal | 1,161,931,000 | 1,153,070,000 |
| Capital social por actualización | 0 | 0 |
| Fondos para pensiones y prima de antigüedad | 149,547,000 | 122,824,000 |
| Numero de funcionarios | 15 | 15 |
| Numero de empleados | 1,356 | 1,308 |
| Numero de obreros | 220 | 202 |
| Numero de acciones en circulación | 287,235,088 | 285,044,442 |
| Numero de acciones recompradas | 0 | 0 |
| Efectivo restringido | 0 | 0 |
| Deuda de asociadas garantizada | 0 | 0 |

# [700002] Datos informativos del estado de resultados

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Actual MXN 2024-10-01 - 2024-12-31 | Trimestre Año Anterior MXN 2023-10-01 - 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]** | | | | |
| Depreciación y amortización operativa | 98,453,000 | 99,957,000 | 24,720,000 | 24,668,000 |

# [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

| Concepto | Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31 | Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]** | | |
| Ingresos | 9,595,935,000 | 8,904,241,000 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 1,572,769,000 | 1,313,729,000 |
| Utilidad (pérdida) neta | 766,871,000 | 564,547,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 766,871,000 | 564,547,000 |
| Depreciación y amortización operativa | 98,453,000 | 99,957,000 |

# [800001] Anexo - Desglose de créditos

| Institución [eje] | Institución Extranjera (Si/No) | Fecha de firma/contrato | Fecha de vencimiento | Tasa de interés y/o sobretasa | Denominación [eje] | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Moneda nacional [miembro] | | | | | | Moneda extranjera [miembro] | | | | | |
| | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | | |
| | | | | | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] |
| Bancarios [sinopsis] | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Comercio exterior (bancarios) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Con garantía (bancarios) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Banca comercial | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros bancarios | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total bancarios | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis] | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bursátiles listadas en bolsa (con garantía) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Colocaciones privadas (quirografarios) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Colocaciones privadas (con garantía) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Crédito Sindicado - MXN | NO | 2022-11-14 | 2027-10-14 | TIIE 28 | | 552,281,000 | 641,393,000 | 574,110,000 | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 552,281,000 | 641,393,000 | 574,110,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 552,281,000 | 641,393,000 | 574,110,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis] | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HEWLETT-PACKARD OPERATIONS MEXICO, S. de R.L. de C.V. | NO | 2019-09-28 | 2027-12-31 | | | 9,485,000 | 8,856,000 | 0 | 0 | | | | | | | |
| DELL LEASING MEXICO, S. de R.L. de C.V. | NO | 2018-02-28 | 2027-12-31 | | | 7,487,000 | 2,273,000 | 2,538,000 | 0 | | | | | | | |
| VALUE ARRENDADORA, S.A. de C.V. SOFOM ENR | NO | 2015-06-30 | 2028-12-31 | | | 21,605,000 | 18,237,000 | 11,268,000 | 4,075,000 | | | | | | | |
| UNIFIN FINANCIERA, S.A.B. DE C.V. SOFOM E.N.R. | NO | 2018-07-30 | 2028-12-31 | | | 7,635,000 | 8,081,000 | 6,408,000 | 6,887,000 | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 46,212,000 | 37,447,000 | 20,214,000 | 10,962,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 46,212,000 | 37,447,000 | 20,214,000 | 10,962,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Proveedores [sinopsis] | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Institución [eje] | Institución Extranjera (Si/No) | Fecha de firma/contrato | Fecha de vencimiento | Tasa de interés y/o sobretasa | Denominación [eje] | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Moneda nacional [miembro] | | | | | | Moneda extranjera [miembro] | | | | | |
| | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | | | Intervalo de tiempo [eje] | | | | | |
| | | | | | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] | Año actual [miembro] | Hasta 1 año [miembro] | Hasta 2 años [miembro] | Hasta 3 años [miembro] | Hasta 4 años [miembro] | Hasta 5 años o más [miembro] |
| **Proveedores** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CUENTA POR PAGAR TERRENOS | NO | 2024-01-01 | 2027-12-27 | | | 187,968,000 | 90,686,000 | | | | | | | | | |
| PROVEEDORES MN | NO | 2024-01-01 | 2025-12-31 | | | 839,640,000 | | | | | | | | | | |
| LINEAS DE CREDITO REVOLVENTES | NO | 2024-01-01 | 2025-12-31 | | | 1,131,794,000 | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 2,159,402,000 | 90,686,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total proveedores** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 2,159,402,000 | 90,686,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total de créditos** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | 0 | 2,757,895,000 | 769,526,000 | 594,324,000 | 10,962,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

# [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

## Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

| | Monedas [eje] | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Dólares [miembro] | Dólares contravalor pesos [miembro] | Otras monedas contravalor dólares [miembro] | Otras monedas contravalor pesos [miembro] | Total de pesos [miembro] |
| **Posición en moneda extranjera [sinopsis]** | | | | | |
| **Activo monetario [sinopsis]** | | | | | |
| Activo monetario circulante | 1,087,000 | 22,295,000 | 0 | 0 | 22,295,000 |
| Activo monetario no circulante | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total activo monetario | 1,087,000 | 22,295,000 | 0 | 0 | 22,295,000 |
| **Pasivo monetario [sinopsis]** | | | | | |
| Pasivo monetario circulante | 484,000 | 9,927,000 | 0 | 0 | 9,927,000 |
| Pasivo monetario no circulante | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total pasivo monetario | 484,000 | 9,927,000 | 0 | 0 | 9,927,000 |
| Monetario activo (pasivo) neto | 603,000 | 12,368,000 | 0 | 0 | 12,368,000 |

# [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

| Principales productos o línea de productos [partidas] | | Tipo de ingresos [eje] | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Principales marcas [eje] | Principales productos o linea de productos [eje] | Ingresos nacionales [miembro] | Ingresos por exportación [miembro] | Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro] | Ingresos totales [miembro] |
| CASAS JAVER | Lotes comerciales | 45,626,000 | | | 45,626,000 |
| CASAS JAVER | Residencial | 3,917,302,000 | | | 3,917,302,000 |
| CASAS JAVER | Media | 5,633,007,000 | | | 5,633,007,000 |
| TODAS | TODOS | 9,595,935,000 | 0 | 0 | 9,595,935,000 |

# [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

## Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

### I. Información Cualitativa:

### *A. Discusión sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados*

**1. Explica si las políticas de la emisora permiten el uso de derivados para fines de cobertura y/o de negociación, bajo qué circunstancias, y si existen procedimientos o manuales al respecto.**

La Compañía está expuesta al riesgo financiero (mercado, crédito y liquidez) el cual gestiona a través de su Comité de Evaluación de Instrumentos Financieros (“Comité de riesgos” o “Comité”).

La exposición principal es al riesgo de mercado de tasa de interés, derivado del Crédito Sindicado.

La política de cobertura de la Compañía tiene como base tres principios fundamentales:

i) Eliminar cualquier riesgo de flujo de efectivo a corto plazo como resultado de una severa devaluación del peso mexicano.

ii) Gestionar dinámicamente los riesgos que pueden afectar la valuación de la deuda denominada en dólares americanos.

iii) Diversificar el riesgo de contraparte y minimizar la probabilidad de llamadas de márgenes.

La política de cobertura debe ser consistente con la estrategia de negocio de la Compañía y deberá ser revisada una vez al año. Todas las propuestas de cambios a la política deberán ser presentadas para su aprobación al Consejo de Administración en el momento que se requiera. Por política de la Compañía queda prohibido contratar instrumentos financieros derivados para fines de negociación.

**2. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.**

La Compañía estableció el objetivo de garantizar la cobertura de los pagos de intereses trimestrales, por medio Swaps de Tasas, estos instrumentos se pactan entre dos contrapartes que acuerdan intercambiar los pagos de interés.

La Compañía se expone a un riesgo crediticio conocido como ‘riesgo de contraparte’. Por lo que respecta al manejo de este riesgo, las contrataciones de los instrumentos derivados deben de diversificarse con distintas contrapartes locales o extranjeras que deberán estar autorizadas para operar este tipo de instrumentos y la capacidad financiera suficiente; con las cuales la Compañía debe de tener el contrato ISDA firmado y contar con una línea de crédito autorizada. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía cuenta con Swaps de Tasas con 4 contrapartes, con quienes mantiene líneas de crédito y contratos vigentes. Cada operación que se pretende cerrar debe ser autorizada por el Director de Administración y Finanzas y el Director General, de acuerdo a los lineamientos del Comité de Riesgos.

En relación al riesgo de liquidez, en caso de existir algún requerimiento de colateral, la Compañía dispondrá de sus propios recursos para afrontar el desembolso de efectivo. Durante el último trimestre no se presentaron requerimientos de colateral.

**3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas**

**Tasa de interés**

La Compañía está expuesta a riesgo de tasa de interés, relacionado con el nuevo Crédito Sindicado, el cual vence en 2027, por el cual se obtuvo un préstamo en pesos por $2,450 millones. Los intereses se liquidan sobre una base trimestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el pago de intereses de la parte variable a una tasa fija de 7.3975%.

Al 31 de diciembre de 2024 se tiene cubierto el 100% de los intereses con cuatro Swaps de Tasa.

**4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles**

Como se mencionó anteriormente, las transacciones con IFD se realizan con la intención de administrar el riesgo de mercado y se contratan con intermediarios financieros reconocidos y de buena calidad crediticia, nacionales y extranjeros; estas operaciones son realizadas en mercados privados (over the counter).

**5. Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación**

La Compañía estima el valor razonable de estos instrumentos utilizando un sistema de información ampliamente conocido en el ámbito financiero el cual cuenta con calculadoras e información de mercado confiable (curvas de tasa de interés y tipo de cambio) que permiten determinar el valor razonable por lo que no es necesario el uso de un tercero para determinar dichos valores. El método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros de los derivados de acuerdo con la tasa fija del derivado y la curva de mercado a esa fecha para determinar los flujos variables, utilizando la tasa de descuento apropiada para estimar el valor presente.

**6. Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito**

Al 31 de diciembre de 2024, no se tienen posiciones pasivas por concepto de instrumentos financieros derivados. En adición, la empresa cuenta con recursos propios para afrontar sus obligaciones y además dispone de líneas de crédito.

**7. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez**

La utilización y administración de los IFD son responsabilidad de la Dirección de Finanzas y vigilado en todo momento por el Comité de Riesgos. Periódicamente se informa al Comité de Auditoría de la Sociedad la integración del portafolio de coberturas, así como su valuación, organismo que ha dado seguimiento puntual a las actividades que ha venido desarrollando la Administración para limitar y aminorar el riesgo y la exposición por sus posiciones en IFD.

**8. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores**

La Compañía no cuenta con un tercero independiente que revise los procedimientos de control interno para la administración de riesgo de mercado y liquidez, sin embargo, el auditor externo revisa mediante pruebas selectivas la razonabilidad del valor razonable, pruebas de efectividad y los análisis de sensibilidad.

**9. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados**

Existe un Comité de Evaluación de instrumentos Financieros el cual tiene como sus principales responsabilidades: (i) definir la estrategia de administración de riesgo financiero (ii) establecer un programa de administración de riesgo financiero, (iii) proponer al Consejo de Administración distintas opciones para administrar los riesgos; y apoyarlo en la definición de la política de administración (iv) supervisar el cumplimiento de los acuerdos de la política aprobada por el Consejo de Administración e (v) implementar los procesos y puntos de control para la correcta ejecución de las políticas y procedimientos de administración de riesgo financiero.

Para la definición de la estrategia a implementar, el Comité decidirá sobre: (i) la tolerancia al riesgo, (ii) movimientos de mercado en los que se desea y no se desea tener exposición, (iii) ciclos de negocio en los que se desea o no se desea tener exposición, (iv) tipos de instrumento que desea utilizar, (v) horizontes de tiempo para la estrategia de administración de riesgo financiero y (vi) circunstancias en las cuales se deberán cambiar las actividades de cobertura.

El Comité de Riesgos está formado por los siguientes funcionarios:

a) Director General
b) Director de Administración y Finanzas
c) Director de Operaciones
d) Director Jurídico
e) Contralor
f) Tesorero
g) Auditoría Interna
h) Miembro del Consejo

En las sesiones del Comité de Riegos se toman decisiones financieras y operativas. Cuando sesione para revisar temas financieros solamente será necesario que éste sea formado por lo menos con 4 personas. En caso de que se revisen temas operativos será necesario que se involucren las personas claves de las subsidiarias.

El Comité de Riesgos es vigilado por el Consejo de Administración, quien a su vez aprueba las políticas de operación de dicho Comité, las cuales fueron actualizadas por última vez en diciembre de 2024. El Comité de Riesgos se rige por las siguientes reglas de operación:

a) La votación se realizará por todos los miembros del Comité a excepción del departamento de auditoría interna. Las decisiones se adoptarán por unanimidad de votos de los presentes.

b) El Comité sesionará trimestralmente.

c) El Comité tiene la autoridad de requerir a las diferentes áreas, la información y los reportes que juzgue necesarios o relevantes para el mejor desarrollo de sus deberes.

d) El Comité reportará cualquier actividad, transacción o resolución que considere relevante o necesaria al Consejo de Administración.

## Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

### *B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación*

**1. Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.**

Como se mencionó anteriormente, la Compañía estima el valor razonable de los IFD utilizando un sistema de información ampliamente conocido en el ámbito financiero el cual cuenta con modelos matemáticos e información de mercado confiable (curvas de tasa de interés) dichos modelos son estándares y no requieren supuestos especiales.

Las valuaciones de las posiciones que tiene la empresa se realizan de manera mensual. La Compañía revisa constantemente el estatus de las posiciones abiertas con la información que proporcionan las contrapartes. Las operaciones vigentes al 31 de diciembre de 2024 son Swaps de Tasa.

La valuación genérica de un swap consiste en términos generales en la diferencia entre las sumatorias de los valores presentes entre la pata activa y pasiva. Los flujos de efectivo variables se calculan multiplicando el nocional por la tasa cupón (tasa forward + spread) por el plazo del flujo en términos anuales. Los flujos de efectivo fijos se calculan de la misma forma que los flujos variables, exceptuando que en lugar de tener una tasa forward, se tiene una tasa fija.

A continuación, se muestra la posición vigente que la Compañía mantiene en posición al 31 de diciembre de 2024.

| Vencimiento | Nocional (por cobrar) | Nocional (por pagar) | Tasa Variable (por cobrar) | Tasa fija (por pagar) | Fecha de pago (por cobrar) | Fecha de pago (por pagar) | Valor razonable |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 de octubre de 2027 | $653 | $653 | TIIE 28 | 7.3975 % | Trimestral | Trimestral | $ 21,812 |
| 14 de octubre de 2027 | $808 | $808 | TIIE 28 | 7.3975 | Trimestral | Trimestral | 27,219 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 de octubre de 2027 | $232 | $232 | TIIE 28 | 7.3975 % | Trimestral | Trimestral | 8,091 |
| 14 de octubre de 2027 | $116 | $116 | TIIE 28 | 7.3975 % | Trimestral | Trimestral | 4,039 |
| | | | | | | | $ 61,161 |

**2. Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.**

Las valuaciones que se presentan en este reporte representan los valores razonables de las posiciones que tiene la Compañía al 31 de diciembre de 2024 y fueron realizados internamente por la Compañía con apoyo de un sistema ampliamente reconocido. Dichos valores son comparados con lo reportado por las contrapartes con las que se tienen contratados los IFD para propósitos de monitorear la posición.

**3. Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.**

El método para medir la efectividad es el “ratio analysis” utilizando un derivado hipotético para el caso de coberturas de flujo de efectivo. Dicho método consiste en comparar los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura con los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o derivado hipotético (derivado que resultaría en una cobertura perfecta de la partida cubierta para el caso de coberturas de flujo de efectivo). Al 31 de diciembre de 2024, la efectividad de la cobertura es altamente efectiva ya que se encuentra dentro del rango 80%-125% que sugiere la norma contable.

## Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

### *C. Información de riesgos por el uso de derivados*

**1. Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD.**

La empresa ha contado con la liquidez necesaria que le permite enfrentar los compromisos contraídos por sus posiciones en IFD. Al 31 de diciembre de 2024, la caja de la empresa registró $1,185,973 miles de pesos (incluye el

efectivo restringido a corto y largo plazo). Las fuentes internas de liquidez con que cuenta la Compañía son la caja y la generación de efectivo producto de sus operaciones, adicionalmente cuenta con líneas de crédito externas abiertas y suficientes con las mismas contrapartes o con otras instituciones.

## Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

1. **Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.**

   Los instrumentos financieros derivados pertenecen a relaciones de cobertura altamente efectivas, los cambios en los factores de riesgo de mercado (tasa de interés) a los que se encuentran expuestos, no afectarían significativamente la situación financiera de la Compañía dado que dichos cambios serían compensados a través de los efectos favorables que se originarían por la partida cubierta. Por lo que respecta al riesgo de contraparte (riesgo de crédito), no se esperan eventos negativos que pudieran afectar en este sentido debido a que son contrapartes con buena calidad crediticia a la fecha de reporte.

2. **Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.**

   Al 31 de diciembre de 2024, no se registra ninguna eventualidad que revelar con respecto a su posición en IFD ya que no existieron cambios en el valor del activo subyacente el cual resulte en un cambio y/o modificación en el nivel de la relación de cobertura. El escenario en el cual se pudiera presentar una modificación a la exposición actual de la Compañía sería principalmente ante un incremento en el nivel de deuda.

3. **Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.**

   Por el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2024, la Compañía reconoció un gasto neto acumulado por $5,161 miles de pesos por los instrumentos financieros derivados.

4. **Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.**

Las condiciones de los instrumentos permanecieron igual.

**5. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.**

Al cierre del cuarto trimestre de 2024, no se tiene ningún llamado de margen por parte de alguna de las contrapartes.

**6. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.**

Durante el presente trimestre no se presentaron incumplimientos a estos contratos.

## Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

## II. Información Cuantitativa

***A. Características de los instrumentos derivados (Ver Tabla 1 como anexo al presente reporte Puntos 20 a 25)***

**1. Identificación de cada uno de los derivados**

A continuación, se muestra un resumen en forma tabular de las características de los IFD:

| Tipo de Derivado o Valor de Contrato (I) | Fines de Cobertura u Otros fines, Tales como Negociación | Monto Nocional / Valor nominal (miles) | Valor del activo Subyacente/ variable de referencia | | Valor razonable (miles de pesos) 4Q 2024 | Vencimientos Por año | Colateral/ Líneas de crédito/ valores dados en garantía |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Swap de Tasa | Cobertura | $652,500 | - | 7.3975% | $ 21,812 | 14 de oct 2027 | Línea de Crédito |
| Swap de Tasa | Cobertura | $807,500 | - | 7.3975% | 27,219 | 14 de oct 2027 | Línea de Crédito |
| Swap de Tasa | Cobertura | $232,500 | - | 7.3975% | 8,091 | 14 de oct 2027 | Línea de Crédito |
| Swap de Tasa | Cobertura | $116,250 | - | 7.3975% | 4,039 | 14 de oct 2027 | Línea de Crédito |

**2. Utiliza la clasificación de los boletines contables para indicar el objetivo del derivado (cobertura o negociación)**

El objetivo del uso de IFD es con fines de cobertura. La Compañía ha designado sus operaciones con IFD bajo el tratamiento contable de coberturas de flujo de efectivo.

**3. El monto del nocional se expresa en millones de pesos y el valor del activo subyacente y el valor razonable se desglosan en las unidades expresadas para cada tipo de derivado ya sea individual o segregado.**

El monto del nocional es expresado en Pesos (MXN) para cada uno de los derivados. El activo subyacente se expresa en las tasas de interés variables (TIIE 28). El valor razonable de los derivados se expresa en pesos (MXN), al cierre del presente trimestre (31 de diciembre de 2024).

**4. Se presenta claramente si la posición es corta o larga**

Al 31 de diciembre de 2024 en todas las operaciones la Compañía se encuentra en una posición larga sobre el subyacente de tasas que cubren una posición de TIIE 28.

**5. Se desglosan por año los montos de vencimiento para el ejercicio actual y los siguientes**

A continuación, se desglosa el neto de los flujos futuros no descontados de los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2024 (miles de pesos).

| Fecha | Neto MXN |
|---|---|
| **2025** | 39,110 |
| **2026** | 16,120 |
| **2027** | 4,810 |

**6. Se especifica si se tienen líneas de crédito o valores dados en garantía para llamadas de margen.**

Al 31 de diciembre de 2024, no se utilizaron líneas de crédito que tiene la empresa ni se otorgaron valores en garantía ni hubo llamados de margen.

***B. Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable (únicamente para derivados de negociación o de coberturas ineficientes)***

**7. Para los IFD de negociación o aquellos de los cuales deba reconocerse la inefectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad.**

Como se comentó anteriormente, la Compañía cuenta con operaciones de cobertura altamente efectivas, sin embargo, con la finalidad de informar los impactos que se tendrían a nivel capital por concepto del reconocimiento del valor razonable en otros resultados integrales y/o resultados del periodo ha decidido informar mediante un análisis de sensibilidad los impactos contables que en su caso se presentarían a nivel capital. Es importante resaltar que el efecto en resultados sería prácticamente nulo debido a la alta efectividad de las relaciones de cobertura. El análisis de sensibilidad permite prever situaciones en las cuales se podría experimentar pérdidas extraordinarias en la valuación de los Instrumentos Financieros Derivados que se tienen en posición al cierre de diciembre de 2024. Dicho análisis se elaboró con base en movimientos adversos en la tasa TIIE 28 de un 10%, 25% y 50%.

- En el escenario probable se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 10% en la tasa.
- En el escenario posible se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 25% en la tasa.
- En el escenario remoto se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 50% en la tasa.

**8. Presentación de un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas, que contenga al menos lo siguiente:**

En lo que respecta al modelo de valuación, este es aplicado razonablemente de acuerdo con las formulaciones teóricas presentadas por la Compañía.

La valuación genérica de un Swap de Tasa, consiste en términos generales en la diferencia entre las sumatorias de los valores presentes entre la pata activa y pasiva. Los flujos de efectivo variables se calculan multiplicando el nocional por la tasa cupón (tasa forward + spread) por el plazo del flujo en términos anuales. Los flujos de efectivo fijos se calculan de la misma forma que los flujos variables, exceptuando que en lugar de tener una tasa forward, se tiene una tasa fija.

Los supuestos de este modelo son:

- No existen oportunidades de realizar arbitrajes.
- No existen costos de transacción ni impuestos.
- Agentes neutrales al riesgo.
- La curva de cupón cero mantiene cambios constantes ante cambios en la tasa spot de referencia para sus diferentes vencimientos.

**9. Presentación de 3 escenarios (probable, posible y remoto o de estrés) que pueden generar situaciones adversas para la emisora, describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados para llevarlos a cabo.**

***Sensibilidades por tasas de interés***

Para la elaboración del análisis de sensibilidad, en una primera etapa y con el propósito también de corroborar las valuaciones entregadas por cada una de las contrapartes en cuestión, se realizó el recálculo del valor razonable de todas las operaciones de IFD vigentes al 31 de diciembre de 2024. En este sentido, como se muestra en la tabla mencionada en el punto anterior “Identificación de cada uno de los derivados”, se muestran las diferentes contrapartes, haciendo mención tanto del tipo de operación contratada, como el activo subyacente de cada una de ellas.

Para estas valuaciones y el respectivo análisis de sensibilidad, la tasa TIIE 28 utilizados para esta fecha.

A continuación, se muestra el cuadro con el concentrado de posiciones en Instrumentos Financieros Derivados (IFD) al 31 de diciembre de 2024. En este cuadro se expone el valor razonable total de la posición.

| **Valor Razonable al 31 de diciembre de 2024 (Miles de Pesos)** | |
|---|---|
| Tipo de Operación | Valor Razonable MXN |
| **Swaps de tasa** | **$ 61,161** |

Con esta información, se llevan a cabo las pruebas de sensibilidad a estas posiciones. Este procedimiento consiste en estresar las variables de referencia que tengan mayor impacto y que en determinado momento pudieran afectar de manera significativa el resultado de nuestros IFD. Para este ejercicio solo se estresaron las tasas de referencia (TIIE 28) ya que se considera que es el factor de riesgo que tiene un mayor impacto en las operaciones.

En las siguientes tablas se muestra la exposición total de las operaciones con instrumentos financieros derivados. Todos los importes están se encuentran expresados en pesos.

**ESCENARIO BASE (NORMAL) No se Estresa ningun factor de riesgo.**

| Escenario Base al 31 de diciembre de 2024 (Miles de Pesos) | |
|---|---|
| **Capital Contable Inicial** | $ 3,528,540 |
| **Valor Razonable IFD** | $ 61,161 |
| **Coeficiente de Sensibilidad** | 1.73% |

Como se puede observar al 31 de diciembre de 2024, el valor razonable del portafolio de los instrumentos financieros derivados representa un 1.73% del total del capital contable de la Compañía.

A continuación, se muestran los escenarios Probable, Posible y Remoto estresando las mencionas tasas en sentido contrario (decremento) de la posición con la que se cuenta.

**ESCENARIO 1 (PROBABLE) Estrés al 10%**

| Valor Razonable al 31 de diciembre de 2024 (Escenario del 10%) | |
|---|---|
| Tipo de Operación | Valor Razonable MXN |
| **Swaps de tasa** | **$ 38,605** |

Bajo este escenario se simula un decremento del 10% en la tasa TIIE 28 y se observa que el valor razonable del portafolio de derivados de la Compañía representaría un activo por un importe de $38,605 miles de pesos, lo cual representaría un decremento en su capital contable del 0.64%, lo que significa una minusvalía de $22,556 miles de pesos.

| Matriz de Sensibilidad (Escenario 10%) | |
|---|---|
| **Capital Contable Inicial** | $ 3,528,540 |
| **Valor Razonable IFD** | $ 22,556 |
| **Capital Contable Final** | $ 3,505,984 |
| **Coeficiente de Sensibilidad** | 1.09% |

## ESCENARIO 2 (POSIBLE) Estrés al 25%

Para este escenario, se realiza la valuación del mismo portafolio de IFD llevando a cabo el estrés de la variable mencionada con anterioridad en un 25%. El resultado que se obtiene del valor razonable del portafolio de IFD al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

| Valor Razonable al 31 de diciembre de 2024 | |
|---|---|
| **(Escenario del 25%)** | |
| Tipo de Operación | Valor Razonable MXN |
| **Swaps de tasas** | **$ 3,952** |

Si las tasas mencionadas se deprecian en un 25%, y se observa que el valor razonable del portafolio de derivados de la Compañía representaría un activo por un importe de $3,952 miles de pesos. Vale la pena señalar que las variables financieras se han estresado 1.5 veces más que en la primera prueba de estrés y con base a esto la variación que existe entre el nuevo valor razonable y el correspondiente al escenario base representa una minusvalía para la Compañía de $57,209 miles de pesos. Bajo este escenario y debido a la fuerte disminución del valor razonable del portafolio de instrumentos financieros derivados, representaría un decremento en su capital contable del 1.62%.

| Matriz de Sensibilidad (Escenario 25%) | |
|---|---|
| **Capital Contable Inicial** | $ 3,528,540 |
| **Valor Razonable IFD** | $ 3,952 |
| **Capital Contable Final** | $ 3,471,331 |
| **Coeficiente de Sensibilidad** | 0.11% |

## ESCENARIO 3 (REMOTO) Estrés al 50%

En este caso, la variable mencionada en un principio se estresa asumiendo cambios contrarios a nuestra posición en un 50%. El resultado de nuestro portafolio de IFD con dicho estrés al 31 de diciembre de 2024 sería el siguiente:

| Valor Razonable al 31 de diciembre de 2024 | |
|---|---|
| **(Escenario del 50%)** | |
| Tipo de Operación | Valor Razonable MXN |
| **Swaps de tasa** | **$ (56,071)** |

Se puede apreciar que en el remoto caso en el que las variables que dan valor a nuestra posición de instrumentos financieros derivados se modificarán en un 50%, el portafolio de derivados de la Compañía representaría un pasivo por un importe de $56,071 miles de pesos. Comparando los valores razonables de este escenario y el escenario base se tiene una diferencia en valor razonable de $117,231 miles de pesos. Dicha reducción del valor razonable en el portafolio de derivados representaría para la Compañía una disminución en el capital contable equivalente al 3.32%.

| Matriz de Sensibilidad (Escenario 50%) | |
|---|---|
| **Capital Contable Inicial** | $ 3,528,540 |
| **Valor Razonable IFD** | $ (56,071) |
| **Capital Contable Final** | $ 3,411,309 |
| **Coeficiente de** | (1.59)% |

**Sensibilidad**

**10. Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.**

***Sensibilidades por tasas de interés***

A continuación, se detallan las pérdidas potenciales del portafolio de derivados que se esperarían impactaran en otros resultados integrales en caso de que la tasa de referencia TIIE 28 se depreciará en 10%, 25% y 50%. Cabe señalar que la pérdida potencial bajo los tres escenarios representa para la Compañía un pasivo.

| | |
|---|---|
| Escenario 10% | $ (22,556) |
| Escenario 25% | $ (57,209) |
| Escenario 50% | $ (117,231) |

Es importante resaltar que el efecto en resultados sería prácticamente nulo debido a la alta efectividad de las relaciones de cobertura.

**11. Para los instrumentos financieros derivados de cobertura, indicación del nivel de estrés o variación de los activos subyacentes bajo el cual las medidas de efectividad resultan eficientes.**

Al 31 de diciembre de 2024 las características de los IFD tales como; nocional, tasa de interés a recibir y fechas de vencimiento son las mismas en tiempo y forma a la partida cubierta por lo que no se espera que la cobertura deje de ser altamente efectiva en ningún nivel de variación.

# [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2024-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]** | | |
| **Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]** | | |
| **Efectivo [sinopsis]** | | |
| Efectivo en caja | 312,000 | 310,000 |
| Saldos en bancos | 129,995,000 | 128,199,000 |
| Total efectivo | 130,307,000 | 128,509,000 |
| **Equivalentes de efectivo [sinopsis]** | | |
| Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 1,055,666,000 | 1,048,875,000 |
| Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total equivalentes de efectivo | 1,055,666,000 | 1,048,875,000 |
| Otro efectivo y equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 1,185,973,000 | 1,177,384,000 |
| **Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]** | | |
| Clientes | 662,505,000 | 719,076,000 |
| Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| **Anticipos circulantes [sinopsis]** | | |
| Anticipos circulantes a proveedores | 372,669,000 | 408,001,000 |
| Gastos anticipados circulantes | 107,396,000 | 114,722,000 |
| Total anticipos circulantes | 480,065,000 | 522,723,000 |
| Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por cobrar circulante | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar circulantes | 129,198,000 | 114,855,000 |
| Total de clientes y otras cuentas por cobrar | 1,271,768,000 | 1,356,654,000 |
| **Clases de inventarios circulantes [sinopsis]** | | |
| **Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]** | | |
| Materias primas | 0 | 0 |
| Suministros de producción circulantes | 0 | 0 |
| Total de las materias primas y suministros de producción | 0 | 0 |
| Mercancía circulante | 0 | 0 |
| Trabajo en curso circulante | 4,600,442,000 | 4,312,755,000 |
| Productos terminados circulantes | 0 | 0 |
| Piezas de repuesto circulantes | 0 | 0 |
| Propiedad para venta en curso ordinario de negocio | 0 | 0 |
| Otros inventarios circulantes | 0 | 0 |
| Total inventarios circulantes | 4,600,442,000 | 4,312,755,000 |
| **Activos mantenidos para la venta [sinopsis]** | | |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios | 0 | 0 |
| Total de activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| **Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]** | | |
| Clientes no circulantes | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2024-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas | 0 | 0 |
| Anticipos de pagos no circulantes | 25,618,000 | 69,180,000 |
| Anticipos de arrendamientos no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades | 0 | 0 |
| Rentas por facturar | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar no circulantes | 0 | 0 |
| Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 25,618,000 | 69,180,000 |
| **Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]** | | |
| Inversiones en subsidiarias | 0 | 0 |
| Inversiones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| Inversiones en asociadas | 0 | 0 |
| Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 0 | 0 |
| **Propiedades, planta y equipo [sinopsis]** | | |
| **Terrenos y construcciones [sinopsis]** | | |
| Terrenos | 0 | 0 |
| Edificios | 0 | 0 |
| Total terrenos y edificios | 0 | 0 |
| Maquinaria | 29,330,000 | 24,462,000 |
| **Vehículos [sinopsis]** | | |
| Buques | 0 | 0 |
| Aeronave | 0 | 0 |
| Equipos de Transporte | 46,192,000 | 39,197,000 |
| Total vehículos | 46,192,000 | 39,197,000 |
| Enseres y accesorios | 0 | 0 |
| Equipo de oficina | 48,897,000 | 59,358,000 |
| Activos tangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Activos de minería | 0 | 0 |
| Activos de petróleo y gas | 0 | 0 |
| Construcciones en proceso | 0 | 0 |
| Anticipos para construcciones | 0 | 0 |
| Otras propiedades, planta y equipo | 44,340,000 | 20,875,000 |
| Total de propiedades, planta y equipo | 168,759,000 | 143,892,000 |
| **Propiedades de inversión [sinopsis]** | | |
| Propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Propiedades de inversión en construcción o desarrollo | 0 | 0 |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Total de Propiedades de inversión | 0 | 0 |
| **Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]** | | |
| **Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]** | | |
| Marcas comerciales | 0 | 0 |
| Activos intangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones | 0 | 0 |
| Programas de computador | 0 | 0 |
| Licencias y franquicias | 0 | 0 |
| Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2024-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31 |
|---|---|---|
| explotación | | |
| Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos | 0 | 0 |
| Activos intangibles en desarrollo | 0 | 0 |
| Otros activos intangibles | 25,760,000 | 41,215,000 |
| Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil | 25,760,000 | 41,215,000 |
| Crédito mercantil | 0 | 0 |
| Total activos intangibles y crédito mercantil | 25,760,000 | 41,215,000 |
| **Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]** | | |
| Proveedores circulantes | 2,159,402,000 | 2,373,115,000 |
| Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas | 45,343,000 | 165,000 |
| **Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]** | | |
| Ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados) | 0 | 0 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por pagar circulante | 0 | 0 |
| Retenciones por pagar circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar circulantes | 562,444,000 | 531,438,000 |
| Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 2,767,189,000 | 2,904,718,000 |
| **Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos Bancarios a corto plazo | 0 | 0 |
| Créditos Bursátiles a corto plazo | 552,281,000 | 523,223,000 |
| Otros créditos con costo a corto plazo | 46,212,000 | 40,072,000 |
| Otros créditos sin costo a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| Total de otros pasivos financieros a corto plazo | 598,493,000 | 563,295,000 |
| **Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Proveedores no circulantes | 90,686,000 | 34,007,000 |
| Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas | 0 | 0 |
| **Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]** | | |
| Ingresos diferidos clasificados como no circulantes | 0 | 0 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes | 0 | 0 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por pagar no circulante | 0 | 0 |
| Retenciones por pagar no circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar no circulantes | 0 | 0 |
| Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 90,686,000 | 34,007,000 |
| **Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos Bancarios a largo plazo | 0 | 0 |
| Créditos Bursátiles a largo plazo | 1,215,503,000 | 1,767,785,000 |
| Otros créditos con costo a largo plazo | 68,623,000 | 61,965,000 |
| Otros créditos sin costo a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Total de otros pasivos financieros a largo plazo | 1,284,126,000 | 1,829,750,000 |

| Concepto | Cierre Periodo Actual MXN 2024-12-31 | Cierre Año Anterior MXN 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Otras provisiones [sinopsis]** | | |
| Otras provisiones a largo plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a corto plazo | 0 | 0 |
| Total de otras provisiones | 0 | 0 |
| **Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]** | | |
| Superávit de revaluación | 0 | 0 |
| Reserva de diferencias de cambio por conversión | 0 | 0 |
| Reserva de coberturas del flujo de efectivo | (33,641,000) | (35,044,000) |
| Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de la variación del valor temporal de las opciones | 0 | 0 |
| Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro | 0 | 0 |
| Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI | 0 | 0 |
| Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de pagos basados en acciones | 0 | 0 |
| Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos | (25,487,000) | (16,947,000) |
| Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 |
| Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo | 0 | 0 |
| Reserva para catástrofes | 0 | 0 |
| Reserva para estabilización | 0 | 0 |
| Reserva de componentes de participación discrecional | 0 | 0 |
| Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles | 0 | 0 |
| Reservas para reembolsos de capital | 0 | 0 |
| Reserva de fusiones | 0 | 0 |
| Reserva legal | 0 | 0 |
| Otros resultados integrales | 0 | 0 |
| Total otros resultados integrales acumulados | (59,128,000) | (51,991,000) |
| **Activos (pasivos) netos [sinopsis]** | | |
| Activos | 9,810,169,000 | 9,578,119,000 |
| Pasivos | 6,281,629,000 | 6,836,696,000 |
| Activos (pasivos) netos | 3,528,540,000 | 2,741,423,000 |
| **Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]** | | |
| Activos circulantes | 7,170,727,000 | 6,948,728,000 |
| Pasivos circulantes | 3,427,704,000 | 3,594,536,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos | 3,743,023,000 | 3,354,192,000 |

# [800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

| Concepto | Acumulado Año Actual MXN 2024-01-01 - 2024-12-31 | Acumulado Año Anterior MXN 2023-01-01 - 2023-12-31 | Trimestre Año Actual MXN 2024-10-01 - 2024-12-31 | Trimestre Año Anterior MXN 2023-10-01 - 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]** | | | | |
| **Ingresos [sinopsis]** | | | | |
| Servicios | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Venta de bienes | 9,595,935,000 | 8,904,241,000 | 2,553,887,000 | 2,214,691,000 |
| Intereses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Regalías | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Arrendamiento | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Construcción | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos | 9,595,935,000 | 8,904,241,000 | 2,553,887,000 | 2,214,691,000 |
| **Ingresos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses ganados | 115,049,000 | 157,242,000 | 30,176,000 | 43,631,000 |
| Utilidad por fluctuación cambiaria | 3,541,000 | 0 | 786,000 | 0 |
| Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados | 57,560,000 | 78,524,000 | 10,197,000 | 23,526,000 |
| Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos financieros | 176,150,000 | 235,766,000 | 41,159,000 | 67,157,000 |
| **Gastos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses devengados a cargo | 510,878,000 | 581,472,000 | 115,285,000 | 155,319,000 |
| Pérdida por fluctuación cambiaria | 0 | 3,028,000 | 0 | 735,000 |
| Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de gastos financieros | 510,878,000 | 584,500,000 | 115,285,000 | 156,054,000 |
| **Impuestos a la utilidad [sinopsis]** | | | | |
| Impuesto causado | 299,827,000 | 316,853,000 | 297,337,000 | 316,853,000 |
| Impuesto diferido | 171,343,000 | 83,595,000 | (179,812,000) | (251,963,000) |
| Total de Impuestos a la utilidad | 471,170,000 | 400,448,000 | 117,525,000 | 64,890,000 |

# [800500] Notas - Lista de notas

## Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

La información se encuentra contenida en el reporte [813000] Notas –Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34.

## Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Deuda

*a) Deuda a largo plazo*

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| ***A costo amortizado*** | **2024** | **2023** |
| Crédito Sindicado $2,450 (i) | $1,767,785 | $2,291,008 |
| Pasivos por arrendamiento (ii) | 174,048 | 173,909 |
| | 1,941,833 | 2,464,917 |
| Porción circulante | (625,453) | (585,038) |
| Deuda a largo plazo | $1,316,380 | $1,879,879 |

(i) El 14 de octubre de 2022, la Compañía firmó un contrato de deuda mediante un nuevo Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de $2,450 millones a una tasa TIIE 28 + 4.70%, el 14 de noviembre de 2022 ejerció la disposición del importe mencionado anteriormente, con dichos recursos, la Compañía realizó el pago anticipado voluntario por el total del saldo insoluto a dicha fecha del Crédito Sindicado contratado en 2019. El nuevo 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 al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 fue de $40,965 y $68,992, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo dentro del estado consolidado de posición financiera. Durante el mes de noviembre del 2023 la Compañía realizó un prepago de la deuda por el crédito sindicado por un importe de $90,000.

El contrato base del Crédito Sindicado con vencimiento en 2027, contiene ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, las cuales han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2024. 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. Derivado del cambio de control mencionado en la nota 1.2, se solicitó la autorización para dispensar la cláusula que menciona el cambio de control en el contrato base del Crédito Sindicado para efecto de permitir la consumación de la OPA sin detonar un caso de incumplimiento a la Compañía esta dispensa fue obtenida el 24 de julio 2024.

Los vencimientos por año del Crédito Sindicado se muestran a continuación:

| | MXN |
|---|---|
| 2025 | $ 575,750 |
| 2026 | 656,600 |
| 2027 | 576,400 |

(ii) La Compañía tiene contratados diferentes arrendamientos relacionados con moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo, así como renta oficinas corporativas y otras oficinas administrativas y comerciales, con diversos plazos de vencimiento.

*b) Préstamos de instituciones financieras*

El 28 de diciembre de 2023, la Compañía contrato una línea de crédito revolvente con el Banco Ve Por Mas SA, Institución de Banca Múltiple, hasta por $50,000, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo con la fecha de cada disposición, al 31 de diciembre de 2024 la Compañía no ha dispuesto algún importe de dicha línea.

## Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

a. Al 31 de diciembre 2024, de acuerdo con los eventos mencionados en la nota 1.2, Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. posee el 99.92% del capital social.

b. Al 31 de diciembre 2023 la posesión del capital social es de la siguiente manera. El (i) 24.3% 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; (ii) Southern Cross Group, GP II, y Arzentia,, mantienen el 38.7% del capital social; (iii) Promotora Turín mantiene el 1.3% del capital social y el porcentaje remanente del capital social es mantenido por el público inversionista.

c. Proyectos del Noreste, S.A. de C.V. 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”.

d. Con fecha 21 de noviembre de 2023, mediante resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la sociedad, se acordó pagar un dividendo por un monto total de $300,000

proveniente de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta al 31 de diciembre de 2013. El 30 de noviembre de 2023 la Compañía realizó el pago de dicho dividendo a razón de $1.052467460495 pesos por acción, por cada una de las 285,044,442 acciones suscritas y pagadas, representativas del capital social de la Sociedad a la fecha del pago.

e. Con fecha 19 de abril de 2023, mediante resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la sociedad, se acordó pagar un dividendo por un monto total de $130,000 proveniente de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta al 31 de diciembre de 2013. Durante el mes de agosto de 2023 la Compañía realizó el pago de dicho dividendo a razón de $0.460600236 pesos por acción, por cada una de las 282,240,411 acciones suscritas y pagadas, representativas del capital social de la Sociedad a la fecha del pago.

## Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

N/A

# [800600] Notas - Lista de políticas contables

## Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

N/A

# [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

## Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

## Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
## Notas a los estados financieros consolidados

**Por los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023**
**(En miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)**

**1. Entidad que informa**

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía, Grupo 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. Su oficina matriz se localiza en Av. Juárez 1102, Piso34, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es uno de los desarrolladores de viviendas líderes con base en el número de unidades vendidas a través del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT). La compañía es subsidiaria de Vinte Viviendas Integrales S.A.B de C.V. (Compañía tenedora). Ver nota 1.2.

*1.1 Subsidiarias de JAVER*

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

Comercialización de bienes inmuebles:
Casas Javer, S. A. de C. V.
Casas Javer de México, S. A. de C. V.
Casas Javer de Querétaro, S. A. de C. V.
Inmuebles para Ti, S. A. de C. V.
Servicios financieros:
Casas Consentidas Javer, S. A. de C. V., S. O. F. O. M., E. N. R.

*1.2 Evento relevante*

El 20 de mayo de 2024 los accionistas de la Compañía en su carácter de Vendedor informaron al público inversionista que fue celebrado un contrato marco de transacción con los accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“Vinte”), en su carácter de Comprador, conforme al cual, los accionistas de Vinte acordaron realizar una oferta pública de adquisición (la “OPA”) en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. para comprar hasta el 100% de las acciones representativas del capital social de la Compañía, y los accionistas Vendedores acordaron aceptar la OPA, y vender hasta el 99.92% de sus acciones representativas del capital social de la Compañía al Comprador mediante dicha OPA, la venta fue efectiva el 18 de diciembre de 2024.

**2. Principales políticas contables**

*2.1 Cumplimiento con la normatividad contable y bases de preparación.*

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 2024, 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 actual, la Compañía ha aplicado nuevas modificaciones a las NIIF emitidos por el IASB, las cuales son obligatorios para los periodos contables a partir del 1 de enero de 2024.

*Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes*

Las modificaciones a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas. Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

*2.3 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)*

Las modificaciones especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un covenant basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenant después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

*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 el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024 la Compañía mantuvo acciones que potencialmente pueden ser diluidas, sin embargo, la diferencia de dichas acciones con las ordinarias no fueron materiales.

*2.4 Bases de consolidación*

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

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado de resultados y otros resultados integrales, desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de venta, según sea el caso. La utilidad (pérdida) integral total de las subsidiarias se atribuye a los dueños de la Compañía y a intereses no controladores (en la medida que sea posible identificarla), aun cuando esto resulte en que los intereses no controladores tengan un saldo deficitario.

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

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

*2.5 Juicios y estimaciones contables críticas*

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones. Los juicios y estimaciones son revisados de manera regular. Los cambios en juicios y estimaciones son reconocidos prospectivamente.

Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen las vidas útiles de edificios, moldes, maquinaria y equipo, mejoras a propiedades arrendadas, deterioro de activos de larga duración; las estimaciones de valuación de cuentas por cobrar, inventarios inmobiliarios, activos por impuestos a la utilidad diferidos, la valuación de instrumentos financieros, obligaciones laborales por beneficios definidos y contingencias. Los resultados reales pudieran diferir.

## 3. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo incluye efectivo disponible en bancos e inversiones temporales, así como el efectivo restringido. Las inversiones temporales de gran liquidez se mantienen en posiciones de efectivo de un día. El efectivo al final del período, como se muestra en los estados consolidados de flujos de efectivo, puede conciliarse con las partidas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2024** | **2023** |

| | | |
|---|---|---|
| Efectivo y bancos | $ 22,544 | $ 30,194 |
| Inversiones temporales | 984,077 | 946,753 |
| Efectivo restringido a corto plazo (1) | 107,763 | 98,315 |
| Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo | 1,114,384 | 1,075,262 |
| Efectivo restringido a largo plazo (1) | 71,589 | 102,122 |
| Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo | $1,185,973 | $1,177,384 |

(1) Corresponde al efectivo destinado para el pago de los intereses trimestrales y amortizaciones de capital del Crédito Sindicado (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 31 de diciembre de 2024 son similares al 31 de diciembre de 2023; 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 84.98% y 75.54%, del total de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 Derechos de cobro*

Los derechos de cobro de las cuentas por cobrar a corto al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 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*

| | Al 31 de diciembre de 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Gasto por servicios de urbanización (1) | $ (4,921) | $ (13,669) |
| Gastos por servicios administrativos (2) | (25,857) | (25,254) |
| Gasto por interés (2) | (4,037) | (5,221) |

(1) Durante los periodos concluidos el 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía realizó transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C. V.

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

*5.2 Saldos por pagar con partes relacionadas:*

| | Al 31 de diciembre de 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (1) | $ 136,029 | $ - |

| | | |
|---|---|---|
| Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. [2] | | |
| | - | 165 |
| | $ 136,029 | $ 165 |
| Porción circulante | (45,343) | (165) |
| Porción largo plazo | $ 90,686 | $ - |

(1) Corresponde a compra de terreno y se presentan en las cuentas por pagar por compra de terrenos a largo plazo y en partes relacionadas.

(2) 99.9% propiedad de un accionista de JAVER y se dedica a la infraestructura para desarrollos habitacionales.

| | Al 31 de diciembre de 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. (1) | $ - | $ 41,815 |
| Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. (1) | - | 4,026 |
| | $ - | $ 45,841 |

(1) Hasta el 17 de diciembre del 2024 estos saldos correspondían al pasivo por arrendamientos por la renta de las oficinas corporativas y se presentan en la deuda a largo plazo dentro de la sección contratos de arrendamiento (ver Nota 14) y su correspondiente porción circulante.

*5.3 Compensación a personal administrativo clave*

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

| | Al 31 de diciembre de 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Honorarios, sueldos y otras prestaciones | $105,904 | $87,027 |

## 6. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

| | Terrenos en proceso de desarrollo | Casas en proceso de desarrollo | Urbanización y equipamiento | Total (1) |
|---|---|---|---|---|
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | $ 812,838 | $ 1,185,395 | $ 1,954,128 | $ 3,952,361 |
| Adiciones / compras | - | 3,660,800 | 1,979,244 | 5,640,044 |
| Transferencia de reservas territoriales | 544,391 | - | - | 544,391 |
| Ventas | (607,867) | (3,359,961) | (1,856,213) | (5,824,041) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | 749,362 | 1,486,234 | 2,077,159 | 4,312,755 |
| Adiciones / compras | - | 3,468,573 | 2,289,229 | 5,757,802 |
| Transferencia de reservas territoriales | 523,594 | - | - | 523,594 |
| Ventas | (522,165) | (3,429,557) | (2,041,987) | (5,993,709) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2024 | $ 750,791 | $ 1,525,250 | $ 2,324,401 | $ 4,600,442 |

(1) Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los inventarios inmobiliarios de la Compañía se encuentran garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 8, y las líneas de crédito revolventes mencionadas en la Nota 9.

*6.1 Reservas territoriales*

Se refiere a las reservas de terrenos que la Compañía pretende desarrollar en el futuro y se presentan como activos no circulantes. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el monto de reservas territoriales asciende a $2,283,030 y $2,124,789, respectivamente.

La Compañía no identificó ningún deterioro relacionado con dichos activos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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$368,598 y $379,249, respectivamente. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, un importe de $1,597,629 y $1,246,430, 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, partes relacionadas y la porción circulante de la deuda financiera se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o porque los efectos del valor del dinero en el tiempo no son importantes. La deuda financiera a largo plazo se reconoce a su costo amortizado y genera intereses a tasa variable.

Los importes en libros de los instrumentos financieros como se muestran en el estado de situación financiera adjunto al 31 de diciembre de 2024 y 2023 (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 $1,418,113 y 2,086,939, 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$):

La posición financiera es:

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2024** | **2023** |
| Activos financieros | US$ 1,087 | US$ 1,076 |
| Pasivos financieros | (485) | (170) |
| Posición financiera neta activa (pasiva) | US$ 602 | US$ 906 |
| Equivalente en pesos mexicanos | $12,347 | $15,306 |

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

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2024** | **2023** |
| Dólar estadounidense | $20.5103 | $16.8935 |

b. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

Como se indica en la Nota 8, durante el mes de noviembre de 2022, la Compañía realizó la contratación de un nuevo crédito sindicado, con el cuál liquidó de manera anticipada el crédito sindicado obtenido en 2019, por lo que la Compañía reestructuró su portafolio de instrumentos de cobertura para adecuarlo a las nuevas condiciones contractuales. Durante el mes de noviembre de 2023, la Compañía realizó un prepago al crédito sindicado por $90,000, reestructurando únicamente el nocional de dos de sus cuatro instrumentos financieros derivados para alinearlos al importe de la deuda actual de la Compañía, el resto de las condiciones de dichos instrumentos permanecieron igual.

La Compañía está expuesta a riesgo de tasas de interés, relacionado con el Crédito Sindicado, el cual vence en 2027, por el cual se obtuvo un préstamo en pesos por $2,450 millones (Nota 8). Los intereses se liquidan sobre una base trimestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el pago de intereses de la parte variable a una tasa fija de 7.3975%.

La intención de la Administración es mantener su portafolio de coberturas de derivados mientras siga estando expuesta al riesgo de interés. Al 31 de diciembre de 2024 la Compañía tiene cubierto los pagos de intereses por su parte variable, hasta el vencimiento del Crédito Sindicado en 2027. Los efectos de la cobertura se

registran dentro de las otras partidas de la utilidad integral y son recicladas al resultado integral de financiamiento conforme su devengo, la exposición que cubren son los cambios por las variaciones de la tasa. Los instrumentos derivados cumplieron con un alto porcentaje de efectividad.

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía mantiene los siguientes instrumentos financieros derivados (Interest Rate Swap) para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura descrita en el párrafo anterior (montos nocionales en millones), que fueron designados como coberturas de flujos de efectivo:

| Vencimiento | Nocional (por cobrar) | Nocional (por pagar) | Tasa Variable (por cobrar) | Tasa fija (por pagar) | Fecha de pago (por cobrar) | Fecha de pago (por pagar) | Valor razonable |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 de octubre de 2027 | $653 | $653 | TIIE 28 | 7.3975% | Trimestral | Trimestral | $ 21,812 |
| 14 de octubre de 2027 | $807 | $807 | TIIE 28 | 7.3975% | Trimestral | Trimestral | 27,219 |
| 14 de octubre de 2027 | $232 | $232 | TIIE 28 | 7.3975% | Trimestral | Trimestral | 8,091 |
| 14 de octubre de 2027 | $116 | $116 | TIIE 28 | 7.3975% | Trimestral | Trimestral | 4,039 |
| | | | | | | | $61,161 |

Por el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2024, la Compañía reconoció una ganancia neta acumulada de $5,161 por los instrumentos financieros derivados.

*7.2.1 Análisis de sensibilidad sobre los riesgos de mercado*

La siguiente revelación proporciona un análisis de sensibilidad del riesgo de mercado al que está expuesta la Compañía, por tasas de interés, considerando su estrategia de cobertura existente:

a) Si la tasa de interés TIIE 28 hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de la utilidad integral del periodo de la Compañía hubiera disminuido $22,556, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

*7.3 Riesgo de liquidez*

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2024. 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 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Porción circulante del pasivo a largo plazo y sus relativos intereses | $ 736,339 | $ - | $ - | $ - | $ 736,339 |
| Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar | 2,471,550 | - | - | - | 2,471,550 |
| Cuentas por pagar por compra de Terrenos | 187,968 | 45,343 | 45,343 | - | 278,654 |
| Deuda a largo plazo e intereses (1) | - | 763,058 | 624,963 | 13,215 | 1,401,236 |
| Total | $ 3,395,857 | $ 808,401 | $670,306 | $ 13,215 | $ 4,887,779 |

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre de 2024.

*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. Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de $61,161 y $100,495, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos. Derivado a que las principales cuentas por cobrar están basadas con el INFONAVIT y otras instituciones de créditos que operan de manera nacional, y a qué el perfil de otros clientes es similar, no existe un cambio sustancial en el crédito por región geográfica (Ver Nota 4).

*Derivados*

Los instrumentos derivados están suscritos con contrapartes bancos e instituciones financieras, que están calificadas entre el rango AA(mex) y AAA(mex), según la agencia calificadora Fitch ratings y HR ratings.

## 8. Deuda

*a) Deuda a largo plazo*

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| ***A costo amortizado*** | **2024** | **2023** |
| Crédito Sindicado $2,450 (i) | $1,767,785 | $2,291,008 |
| Pasivos por arrendamiento (ii) | 174,048 | 173,909 |
| | 1,941,833 | 2,464,917 |
| Porción circulante | (625,453) | (585,038) |
| Deuda a largo plazo | $1,316,380 | $1,879,879 |

(i) El 14 de octubre de 2022, la Compañía firmó un contrato de deuda mediante un nuevo Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de $2,450 millones a una tasa TIIE 28 + 4.70%, el 14 de noviembre de 2022 ejerció la disposición del importe mencionado anteriormente, con dichos recursos, la Compañía realizó el pago anticipado voluntario por el total del saldo insoluto a dicha fecha del Crédito Sindicado contratado en 2019. El nuevo 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 al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 fue de $40,965 y $68,992, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo dentro del estado consolidado de posición financiera. Durante el mes de noviembre del 2023 la Compañía realizó un prepago de la deuda por el crédito sindicado por un importe de $90,000.

El contrato base del Crédito Sindicado con vencimiento en 2027, contiene ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, las cuales han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2024. 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. Derivado del cambio de control mencionado en la nota 1.2, se solicitó la autorización para dispensar la cláusula que menciona el cambio de control en el contrato base del Crédito Sindicado para efecto de permitir la consumación de la OPA sin detonar un caso de incumplimiento a la Compañía esta dispensa fue obtenida el 24 de julio 2024.

Los vencimientos por año del Crédito Sindicado se muestran a continuación:

| | MXN |
|---|---|
| 2025 | $ 575,750 |
| 2026 | 656,600 |
| 2027 | 576,400 |

(ii) La Compañía tiene contratados diferentes arrendamientos relacionados con moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo, así como renta oficinas corporativas y otras oficinas administrativas y comerciales, con diversos plazos de vencimiento.

*b) Préstamos de instituciones financieras*

El 28 de diciembre de 2023, la Compañía contrato una línea de crédito revolvente con el Banco Ve Por Mas SA, Institución de Banca Múltiple, hasta por $50,000, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo con la fecha de cada disposición, al 31 de diciembre de 2024 la Compañía no ha dispuesto algún importe de dicha línea.

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

| | Al 31 de diciembre de 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Cuentas por pagar a proveedores (i) | $ 839,640 | $ 724,982 |
| Cuentas por pagar por compra de terrenos | 187,968 | 479,477 |
| Líneas de crédito revolventes (ii) | 1,131,794 | 1,168,656 |
| Otros pasivos | 500,281 | 429,129 |
| | $ 2,659,683 | $ 2,802,244 |

(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 $348,662 y $325,151 al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

(ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es de $1,760,000 y $1,310,000, 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.

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 2024 y 2023 y continuará la misma tasa para años futuros.

Los impuestos a la utilidad, causados por la Compañía y sus subsidiarias se integran como sigue:

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| ISR causado | $299,827 | $316,853 |
| ISR diferido | 171,343 | 83,595 |
| | $471,170 | $400,448 |

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron, calculados sobre la base de las diferencias temporales de los activos y pasivos al cierre de cada período. Las tasas efectivas (no auditadas) fueron 38.1% y 41.5% respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por $583,130 para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras.

Las pérdidas fiscales antes indicadas fueron ajustadas por la inflación de acuerdo con la Ley del ISR y la Compañía estima que utilizará las pérdidas en años subsecuentes.

## 12. Capital contable

a. Al 31 de diciembre 2024, de acuerdo con los eventos mencionados en la nota 1.2, Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. posee el 99.92% del capital social.

b. Al 31 de diciembre 2023 la posesión del capital social es de la siguiente manera. El (i) 24.3% 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; (ii) Southern Cross Group, GP II, y Arzentia,, mantienen el 38.7% del capital social; (iii) Promotora Turín mantiene el 1.3% del capital social y el porcentaje remanente del capital social es mantenido por el público inversionista.

c. Proyectos del Noreste, S.A. de C.V. 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”.

d. Con fecha 21 de noviembre de 2023, mediante resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la sociedad, se acordó pagar un dividendo por un monto total de $300,000 proveniente de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta al 31 de diciembre de 2013. El 30 de noviembre de 2023 la Compañía realizó el pago de dicho dividendo a razón de $1.052467460495 pesos por acción, por cada una de las 285,044,442 acciones suscritas y pagadas, representativas del capital social de la Sociedad a la fecha del pago.

e. Con fecha 19 de abril de 2023, mediante resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la sociedad, se acordó pagar un dividendo por un monto total de $130,000 proveniente de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta al 31 de diciembre de 2013. Durante el mes de agosto de 2023 la Compañía realizó el pago de dicho dividendo a razón de $0.460600236 pesos por acción, por cada una de las 282,240,411 acciones suscritas y pagadas, representativas del capital social de la Sociedad a la fecha del pago.

## 13. Contingencias

a. El 20 de agosto de 2019, el Servicio de Administración Tributaria notificó a Casas Javer, S.A. de C.V. (“Casas Javer”) subsidiara 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 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, con fecha 5 de julio de 2022 la autoridad fiscal confirmó la determinación del mencionado crédito fiscal. Durante el segundo semestre del 2022, la Compañía interpuso una demanda de nulidad la cuál fue admitida, asimismo suspendió la ejecución del crédito fiscal. Al 30 de diciembre de 2023, se encontraba pendiente la notificación de la contestación de la autoridad.

La Compañía considera que la determinación del crédito fiscal, así como la resolución del recurso de revocación son infundadas e ilegales y que existen elementos suficientes para hacer valer los recursos y medios de defensa disponibles en las instancias siguientes, conforme a la legislación aplicable.

El 12 de julio de 2024 nos fue notificada una sentencia emitida por la Sala Especializada en Materia del Juicio de Resolución Exclusiva de Fondo del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, en la que declara la nulidad lisa y llana de la resolución por la que se determinó el crédito fiscal, así como de la resolución por la que la Administración Central de lo Contencioso de Hidrocarburos, adscrita a la Administración General de Hidrocarburos del SAT, había resuelto un recurso de revocación confirmando dicha determinación.

En este sentido, la Sala Especializada en Materia del Juicio de Resolución Exclusiva de Fondo determinó que son procedentes las deducciones por concepto de gastos de urbanización e infraestructura realizadas por Casas Javer en el ejercicio fiscal 2014.

Esta resolución podría ser recurrida judicialmente por la autoridad fiscal.

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. 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 litigo 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. En opinión de sus asesores legales, no existe a la fecha de emisión de los estados financieros contingencia alguna por reconocer.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

d. De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

## 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 |
|---|---|
| Media | Nuevo León |
| Residencial | Estado de México |
| Venta de lotes comerciales | Jalisco |
| | Aguascalientes |
| | Querétaro |
| | Tamaulipas |
| | Quintana Roo |

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

| | Al 31 de diciembre de | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Ingresos por segmento | | Utilidades por segmento | |
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| | | $ | | $ |
| Media | $ 5,633,007 | 5,609,052 | $ 1,751,090 | 1,654,033 |
| Residencial | 3,917,302 | 3,239,112 | 1,361,721 | 1,027,025 |
| Lotes comerciales | 45,626 | 56,077 | 38,583 | 41,582 |
| | | $ | | |
| Totales | $ 9,595,935 | 8,904,241 | 3,151,394 | 2,722,640 |
| Costos administrativos corporativos y salarios de los directores | | | (1,578,625) | (1,408,911) |
| Costos financieros | | | (334,728) | (348,734) |

| | | $ |
|---|---|---|
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | $ 1,238,041 | 964,995 |

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 Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); 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, el Fovissste, SEDATU 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:

| | **Al 31 de diciembre de** | |
|---|---|---|
| | **2024** | **2023** |
| Nuevo León | $2,710,476 | $3,091,780 |
| Jalisco | 1,682,880 | 1,634,659 |
| Aguascalientes | 1,200,721 | 964,240 |
| Querétaro | 912,923 | 655,853 |
| Estado de México | 1,999,856 | 1,624,071 |
| Tamaulipas | 207,391 | 163,966 |
| Quintana Roo | 881,688 | 769,672 |
| | $9,595,935 | $8,904,241 |

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

| | **Al 31 de diciembre de** | |
|---|---|---|
| | **2024** | **2023** |
| Nuevo León | $1,868,934 | $1,579,357 |
| Jalisco | 1,227,458 | 1,219,116 |
| Aguascalientes | 654,488 | 877,716 |
| Querétaro | 973,681 | 1,062,321 |
| Estado de México | 938,106 | 951,479 |
| Tamaulipas | 234,596 | 164,741 |
| Quintana Roo | 986,209 | 582,814 |
| | $6,883,472 | $6,437,544 |

***d) Información sobre principales clientes***

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

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

El día 18 de diciembre de 2024 se informa al público inversionista que la oferta pública de adquisición en efectivo y/o en acciones, no suscritas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“Vinte”), iniciada por Vinte el 13 de noviembre de 2024 para adquirir hasta la totalidad de las acciones representativas del capital social de Javer , fue liquidada a través de la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., a un precio de $14.94 (catorce Pesos 94/100 M.N.) por cada acción representativa del capital social de Javer, y a un factor de intercambio de 0.48193548 (cero punto cuatro ocho uno nueve tres cinco cuatro ocho) acciones ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de Vinte por cada acción representativa del capital social de Javer, respectivamente.

## Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

## Dividendos pagados, otras acciones

0

## Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

## Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0