

2024



# PRIMER TRIMESTRE

## FELIPE LOERA

Director de Administración y Finanzas

☎ T. +52 (81) 1133-6468

✉ floera@javer.com.mx

## VERÓNICA LOZANO

Directora de Planeación, Relación con Inversionistas y Sostenibilidad

☎ T. +52 (81) 1133-6699 Ext.6515

✉ vlozano@javer.com.mx



## JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 1T24 CON CRECIMIENTO DE DOBLE DÍGITO EN UTILIDAD BRUTA, UAFIDA Y UTILIDAD NETA, ASÍ COMO LA EXPANSIÓN DE SUS MÁRGENES.

Monterrey, Nuevo León, México – 25 de abril, 2024 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el primer trimestre al 31 de marzo de 2024 (“1T24”). Todas las cifras presentadas en este reporte están expresadas en miles de pesos nominales (\$), a menos que se indique lo contrario.

### RESULTADOS

(Miles de pesos)	1T24	1T23	Variación
Unidades	2,635	2,985	(11.7%)
Ingresos Netos	2,107,689	2,056,796	2.5%
Utilidad Bruta	689,630	599,497	15.0%
Margen Bruto	32.7%	29.1%	3.6 pp
UAFIDA	299,665	239,408	25.2%
Margen UAFIDA	14.2%	11.6%	2.6 pp
Utilidad Neta	92,601	59,673	55.2%
Margen Neto	4.4%	2.9%	1.5 pp
Flujo Libre de Efectivo	(196,731)	(210,371)	6.5%
Utilidad por acción*	0.32	0.21	52.4%

\*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 fue de 285,862,925 y 279,771,107, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 285,862,925 y 284,228,775, respectivamente.

- Durante el 1T24, 2,635 **unidades** fueron vendidas, de las cuales, el 79.6% pertenecieron al segmento medio y el restante 20.4% al segmento residencial. La desaceleración en comparación con el mismo trimestre del periodo anterior se debe principalmente a los desfases que se presentaron al momento de la escrituración de algunos proyectos. No obstante, la Compañía continúa orientando su mezcla de ventas al desplazamiento de unidades de mayor valor con la finalidad de maximizar la rentabilidad.
- Los **ingresos netos** registraron una variación hacia el alza de 2.5%, alcanzando un total de \$2,107.7 millones. El crecimiento se debe a la mejora en la mezcla de productos ofertados, principalmente aquellos pertenecientes al segmento residencial, así como al incremento del precio promedio de venta, el cual a su vez creció en un 16.2% durante el primer trimestre en su comparativa anual, logrando aproximarse a una nueva barrera de \$800 mil pesos, al haber registrado un precio promedio total de \$796.0 mil en comparación con los \$685.1 mil al 1T23.
- La **UAFIDA** del 1T24 fue por un total de \$299.7 millones, lo que representó un crecimiento de doble dígito del 25.2% conforme a su comparable anual, impulsado por el crecimiento en los ingresos y del precio promedio de venta, derivado de la mejora en la mezcla de ventas. Por su parte, el margen UAFIDA se expandió en 2.6 puntos porcentuales, resultando en 14.2% en el 1T24, en comparación al margen de 11.6% en el 1T23.
- La **utilidad neta** fue superior en un 55.2% en el 1T24, dando un total de \$92.6 millones, expandiendo el margen neto en 1.5 puntos porcentuales, al alcanzar 4.4% en comparación con el margen de 2.9% que se obtuvo en el 1T23. Las variaciones al alza se deben principalmente al incremento en los ingresos y la contención de costos.

- La generación de **flujo libre de efectivo (FLE)** del trimestre tuvo un resultado negativo de \$196.7 millones, lo que resultó en una variación de 6.5% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, en donde el resultado del flujo de igual forma fue negativo por \$210.4 millones. Sin embargo, dicho resultado está en línea con la expectativa de la Compañía para el trimestre, debido al requerimiento de inversión para la adquisición de reservas territoriales e inventarios.

### COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

---

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “Iniciamos el 2024 con una continuidad operativa y una estabilidad financiera sobresaliente, y por supuesto, con toda la intención de superar los extraordinarios resultados obtenidos en el 2023, y este comienzo no pudo haber sido de mejor manera, ya que obtuvimos un crecimiento de doble dígito en la UAFIDA y la Utilidad Neta en comparación con los mostrados en el primer trimestre del año anterior, registrando 25.2% y 55.2%, respectivamente.

Nuestra mezcla de producto continúa afianzándose, lo que provoca una mejora en el precio promedio en el orden de 16.2% en la comparativa anual, acercándonos al nivel de \$800 mil pesos por vivienda. Derivado de lo anterior, el margen bruto presenta una mejora de 357 puntos base, pasando de 29.1% al 32.7%.

Durante este primer trimestre hemos comenzado a escriturar viviendas en 3 nuevos desarrollos de la expectativa de 14 aperturas para el año, 2 del segmento residencial en el estado de Nuevo León y 1 de vivienda media en el Estado de México.

Para el período de los últimos 12 meses, la Compañía superó los \$1,500 millones de UAFIDA, un crecimiento alrededor del 4% comparándolo con los 12 meses terminados al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior provoca que nuestros indicadores de apalancamiento de deuda total y deuda neta a UAFIDA se mantengan en 1.5 y 1.0 veces respectivamente.

En cuanto a nuestros esfuerzos en materia de sostenibilidad, durante el trimestre obtuvimos la certificación EDGE en 1,051 viviendas, con esto sumando un total de 6,267 unidades en 11 proyectos en 5 de los estados donde tenemos presencia, en un periodo de 2 años, y en el corto plazo esperamos obtener la certificación en más de 8,600 viviendas adicionales a las ya obtenidas.

Para los próximos meses esperamos cierta complejidad para la obtención de trámites y permisos como suele suceder durante los periodos de procesos electorales, sin embargo, nos hemos anticipado estratégicamente para aminorar el efecto que se pudiera tener, y con esto seguir concentrados con el objetivo de sostener la inercia de crecimiento y superación de metas, por lo cual mantenemos nuestra guía para el año de doble dígito de crecimiento en la UAFIDA y flujo de caja positivo”.

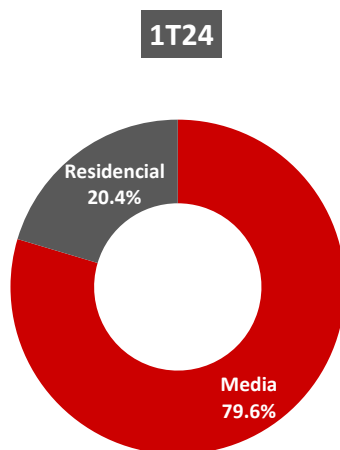
## UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Unidades Vendidas	1T24	% de unidades	1T23	% de unidades	Variación
Vivienda Interés Social	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Vivienda Media	2,098	79.6%	2,522	84.5%	(16.8%)
Vivienda Residencial	537	20.4%	463	15.5%	16.0%
<b>TOTAL</b>	<b>2,635</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,985</b>	<b>100.0%</b>	<b>(11.7%)</b>

Ingresos (Miles de pesos)	1T24	% de ingresos	1T23	% de ingresos	Variación
Vivienda Interés Social	-	0.0%	-	0.0%	0.0%
Vivienda Media	1,229,220	58.3%	1,326,347	64.5%	(7.3%)
Vivienda Residencial	868,125	41.2%	718,801	34.9%	20.8%
Total de Ingresos por Viviendas	<b>2,097,345</b>	<b>99.5%</b>	<b>2,045,148</b>	<b>99.4%</b>	<b>2.6%</b>
Ingresos por Lotes Comerciales	10,344	0.5%	11,648	0.6%	(11.2%)
<b>TOTAL</b>	<b>2,107,689</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,056,796</b>	<b>100.0%</b>	<b>2.5%</b>

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

### Unidades Vendidas

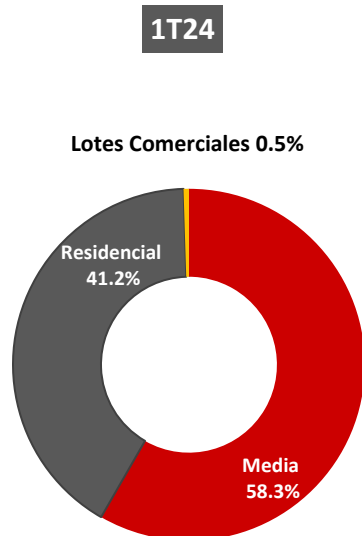


Un total de 2,635 viviendas fueron escrituradas en el 1T24, de las cuales el 79.6% pertenecieron al segmento medio y el restante 20.4% al segmento residencial. Al comparar el total de las unidades desplazadas en el 1T24 contra el 1T23 se puede observar una reducción del 11.7%, la cual deriva principalmente de la mejora en la mezcla de productos y de algunos desfases que se presentaron entre el cierre y la apertura de nuevos proyectos.

Cabe mencionar que las unidades pertenecientes al segmento medio tuvieron una desaceleración del 16.8%, mientras que la vivienda residencial fue superior en un 16.0%, apoyado por el enfoque que ha brindado la Compañía al desarrollo de viviendas residenciales.

Javer continúa con la estrategia de maximizar las utilidades y márgenes mediante la mejora en la mezcla de productos ofertados.

## Ingresos Netos

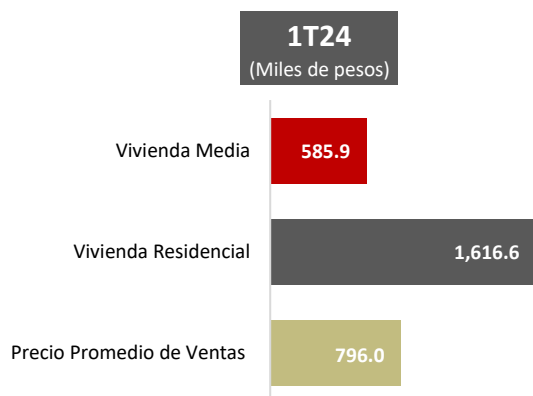


Al 1T24, los **ingresos netos** crecieron en un 2.5%, al sumar un total de \$2,107.7 millones, en comparación a los \$2,056.8 millones registrados en el 1T23. El crecimiento fue impulsado por la mejora en la mezcla de los productos ofertados y el incremento en los precios de vivienda.

Los ingresos del trimestre provienen en un 58.3% de la venta de viviendas correspondientes al segmento medio, en un 41.2% por ventas de viviendas residenciales y finalmente el 0.5% por lotes comerciales. Por su parte, los ingresos por vivienda del segmento medio decrecieron en un 7.3%, mientras que los pertenecientes al segmento residencial fueron superiores en un 20.8%.

Con relación a las ventas de **lotes comerciales**, durante el 1T24 se reportaron \$10.3 millones lo que representó una reducción del 11.2% respecto a lo registrado en el 1T23.

## Precio Promedio de Venta



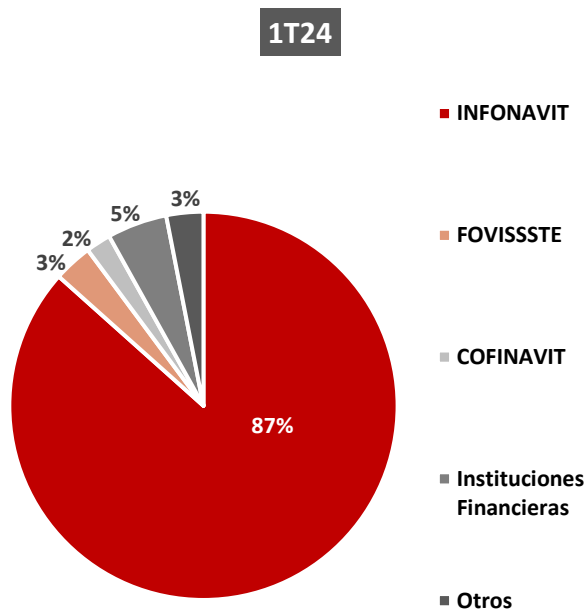
El **precio promedio de venta** en el 1T24 creció en un 16.2% de acuerdo con su comparativa del mismo trimestre del periodo anterior, posicionándose en un precio promedio de \$796.0 mil, en comparación a los \$685.1 mil al 1T23.

La tendencia al alza ha sido resultado del incremento en precios que se llevó a cabo en cada uno de los prototipos de vivienda, así como a una mayor oferta de proyectos en el rango superior de precios de cada segmento, consiguiendo así aproximarnos a la barrera de los \$800 mil pesos.

En lo que respecta al segmento medio, el incremento en el precio promedio de venta fue de 11.4%, al pasar de \$525.9 mil en el 1T23 a \$585.9 mil en el 1T24. Por su parte, la vivienda residencial creció en un 4.1% al pasar de \$1,552.5 mil en el 1T23 a \$1,616.6 mil en el 1T24.

(Miles de pesos)	1T24	1T23	Variación
Vivienda Interés Social	-	-	-
Vivienda Media	585.9	525.9	11.4%
Vivienda Residencial	1,616.6	1,552.5	4.1%
<b>Precio Promedio de Ventas</b>	<b>796.0</b>	<b>685.1</b>	<b>16.2%</b>

## Tipo de Financiamiento



Al 1T24 el 88.2% de las unidades escrituradas fueron financiadas a través del INFONAVIT y COFINAVIT, mientras que al 1T23 las unidades vendidas a través de estos mismos esquemas representó el 87.6%. INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario para todos aquellos clientes que han adquirido una vivienda Javer.

Cabe mencionar que INFONAVIT es el líder proveedor de créditos hipotecarios; no obstante, las instituciones financieras representan actualmente la segunda fuente de financiamiento más relevante, principalmente a causa de una mayor oferta de créditos por parte de los bancos, sobre todo, para aquellos clientes que adquieren una vivienda residencial dado que pudieran superarse los montos límites que establece el INFONAVIT para el financiamiento de vivienda, así como mejores condiciones financieras.

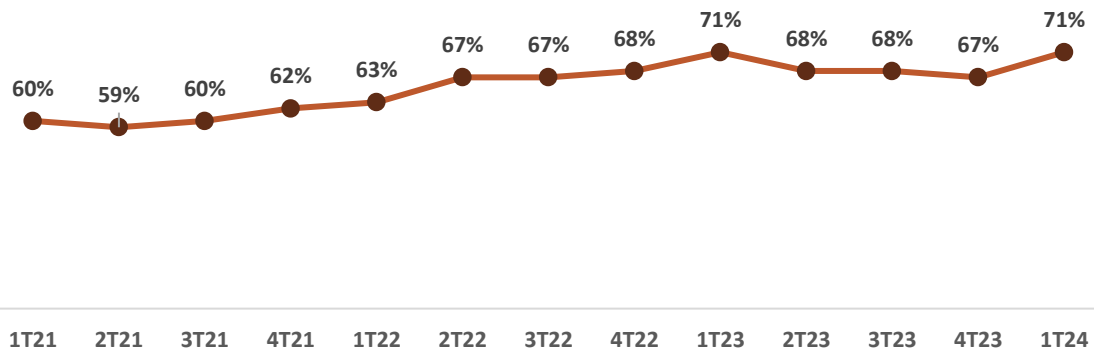
Tipo de Financiamiento	1T24	% del total	1T23	% del total	Variación
INFONAVIT	2,275	86.3%	2,561	85.8%	(11.2%)
FOVISSTE	90	3.4%	108	3.6%	(16.7%)
COFINAVIT	49	1.9%	53	1.8%	(7.5%)
Instituciones Financieras	139	5.3%	163	5.5%	(14.7%)
Otros	82	3.1%	100	3.4%	(18.0%)
<b>TOTAL</b>	<b>2,635</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,985</b>	<b>100.0%</b>	<b>(11.7%)</b>

## Ventas Digitales

Durante el 1T24, las ventas provenientes de medios digitales representaron el 71% del total de las unidades escrituradas.

Para Javer, las ventas digitales continúan siendo una importante herramienta de ventas para el desplazamiento de unidades con todos aquellos clientes que realizan un primer contacto a través de estos medios.

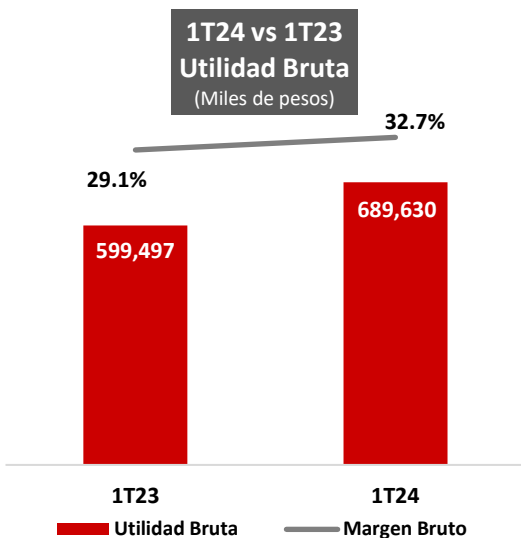
### Ventas Históricas de Medios Digitales



## UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

Utilidad Bruta (Miles de pesos)	1T24	1T23	Variación
Viviendas	680,979	589,405	15.5%
Lotes Comerciales	8,651	10,092	(14.3%)
<b>TOTAL</b>	<b>689,630</b>	<b>599,497</b>	<b>15.0%</b>

Margen Bruto (%)	1T24	1T23	Variación
Viviendas	32.5%	28.8%	3.7 pp
Lotes Comerciales	83.6%	86.6%	(3.0 pp)
<b>TOTAL</b>	<b>32.7%</b>	<b>29.1%</b>	<b>3.6 pp</b>



La **utilidad bruta** fue de \$689.6 millones en el 1T24, manteniendo la tendencia de crecimiento a doble dígito, misma que en comparación con los \$599.5 millones del 1T23 fue de 15.0%.

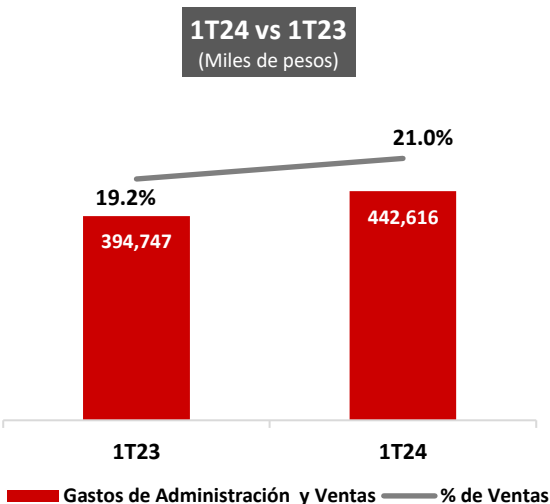
La variación al alza es resultado del incremento en los ingresos percibidos a consecuencia de la mejora de la mezcla de ventas y al aumento del precio promedio de venta, así como en menor medida a la contención de costos que se tuvo durante el trimestre.

En lo que respecta al **margen bruto**, este se expandió 3.6 puntos porcentuales en el trimestre, pasando de 29.1% en el 1T23 a 32.7% en el 1T24.

## UAFIDA / MARGEN UAFIDA

(Miles de pesos)	1T24	1T23	Variación
Gastos de Administración y Ventas	442,616	394,747	12.1%
% de Ventas	21.0%	19.2%	1.8 pp
UAFIDA	299,665	239,408	25.2%
Margen UAFIDA	14.2%	11.6%	2.6 pp

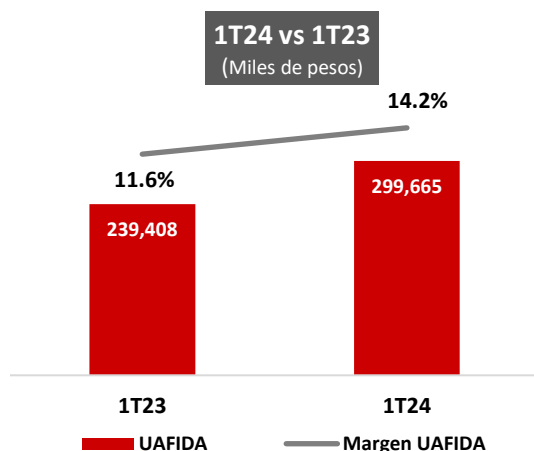
## Gastos de Administración y Ventas



Los **gastos de administración y ventas** del trimestre registraron un monto total de \$442.6 millones en comparación con los \$394.7 millones en el mismo trimestre del periodo anterior, lo que representó que los gastos se incrementaran en un 12.1%, principalmente a causa de mayores pagos por concepto de comisiones ante el crecimiento de los ingresos, y la distribución de compensaciones que se brinda al personal durante este periodo. En lo que respecta al resto de los gastos, estos se mantuvieron en niveles similares.

La proporción contra el nivel de ingresos se incrementó en 1.8 puntos porcentuales, pasando de 19.2% en el 1T23 a 21.0% en el 1T24.

## UAFIDA



La **UAFIDA** del 1T24 continuó mostrando su tendencia de crecimiento a doble dígito, logrando un alza del 25.2%. En términos de monto, la UAFIDA alcanzó los \$299.7 millones, mientras que al 1T23 el resultado fue de \$239.4 millones.

La UAFIDA estuvo favorecida por el incremento en ingresos, el aumento en el precio promedio de las viviendas desplazadas, y la mejora en la mezcla de unidades vendidas.

En lo que respecta al **margen UAFIDA**, durante el trimestre se logró una expansión de 2.6 puntos porcentuales, al pasar de 11.6% en el 1T23 a 14.2% en el 1T24.

Asimismo, el indicador de Retorno sobre Capital Invertido calculado antes de impuestos (ROIC) y sobre un periodo de 12 meses al 1T24 tuvo un crecimiento de 5.8 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo del año anterior, pasando de 28.8% en el 1T23 a 34.6% en el 1T24, alcanzando nuevamente un nivel histórico para la Compañía en dicho indicador.

## COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

(Miles de pesos)	1T24	1T23	Variación
Gastos Financieros	138,327	137,586	0.5%
Productos Financieros	(29,227)	(33,150)	(11.8%)
(Ganancia) pérdida neta de la posición de derivados	(18,025)	(13,877)	29.9%
<b>Costo Integral de Financiamiento</b>	<b>91,075</b>	<b>90,559</b>	<b>0.6%</b>
(Pérdida) ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo	4,224	4,562	(7.4%)

El **costo integral de financiamiento (CIF)** fue de \$91.1 millones en el 1T24, manteniéndose en los mismos niveles del CIF de \$90.6 millones del 1T23.

## UTILIDAD NETA

La **utilidad neta** del trimestre registró un crecimiento del 55.2% en comparación al 1T23, es decir, un total de \$92.6 millones contra los \$59.7 millones obtenidos en el mismo periodo del trimestre anterior. La variación al alza se dio a causa del incremento en los ingresos percibidos, lo que llevó a la expansión del margen neto en 1.5 puntos porcentuales al pasar de 2.9% en el 1T23 a 4.4% en el 1T24.

La **utilidad integral** fue de \$96.8 millones en el 1T24, superior a los \$64.2 millones al 1T23 lo que representó un crecimiento del 50.7%.

## ACTIVOS / PASIVOS

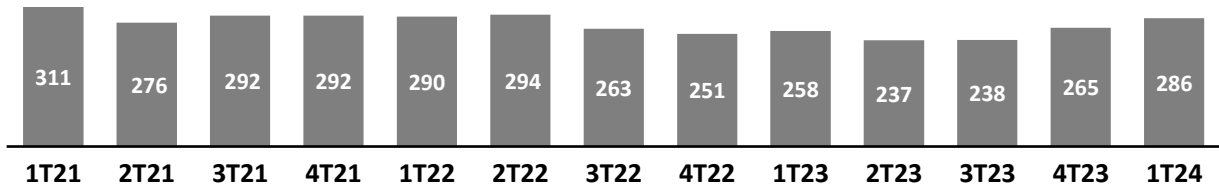
El **efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido** de corto y largo plazo fue de \$824.0 millones al 31 de marzo de 2024.

## CAPITAL DE TRABAJO

El **ciclo de capital de trabajo** registrado al 31 de marzo de 2024 fue de 286 días, lo que representó un incremento de 28 días contra los 258 días reportados en el mismo periodo de 2023. El crecimiento se da a razón del aumento en la inversión realizada en inventarios para la tubería del año y de las próximas aperturas, y en reservas territoriales.

(Miles de pesos)	Marzo 31, 2024		Marzo 31, 2023	
	Monto	Días	Monto	Días
Cuentas por cobrar	801,401	33	642,661	28
Inventario (en proceso)	4,373,925	259	3,969,990	243
Inventario (reservas territoriales)	2,094,350	124	1,590,777	98
Proveedores	2,157,052	128	1,766,110	108
Anticipo de clientes	39,057	2	52,309	2
<b>Capital de trabajo</b>	<b>5,073,567</b>	<b>286</b>	<b>4,385,009</b>	<b>258</b>
Ingresos U12M	8,955,134		8,341,907	
Costo de ventas U12M	6,142,361		5,937,876	

Ciclo de Capital de Trabajo Histórico



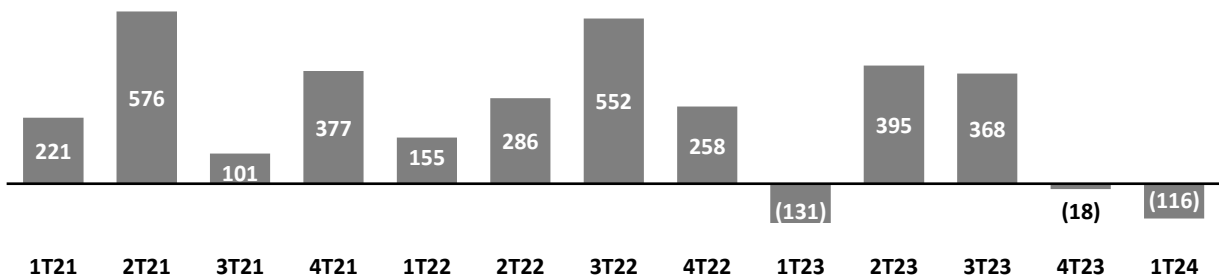
FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) al 1T24 y 1T23 presentaron un saldo negativo de \$196.7 millones y \$210.4 millones, respectivamente. El flujo negativo registrado se da a causa de las inversiones en tierra realizadas durante el trimestre, así como por una mayor inversión en capital de trabajo, principalmente en inventarios, a causa del seguimiento de los proyectos que se inaugurarán durante el año.

(Miles de pesos)	1T24	1T23
UAFIDA	299,665	239,408
(+) Tierra incluida en costos	131,127	138,856
(+-) Cambios en el Capital de Trabajo	(349,120)	(161,908)
Gastos Financieros	(80,539)	(79,519)
Impuestos pagados	(39,990)	(157,714)
Gastos de Capital en Tierra	(152,940)	(190,060)
Gastos de Capital en Maq. y Equipo	(4,934)	566
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>(196,731)</b>	<b>(210,371)</b>

El flujo libre de la firma, es decir, sin considerar el pago de intereses, fue negativo por \$116.2 millones en el 1T24, mientras que en 1T23 de igual manera el flujo fue negativo en \$130.8 millones.

Flujo Libre de la Firma Histórico



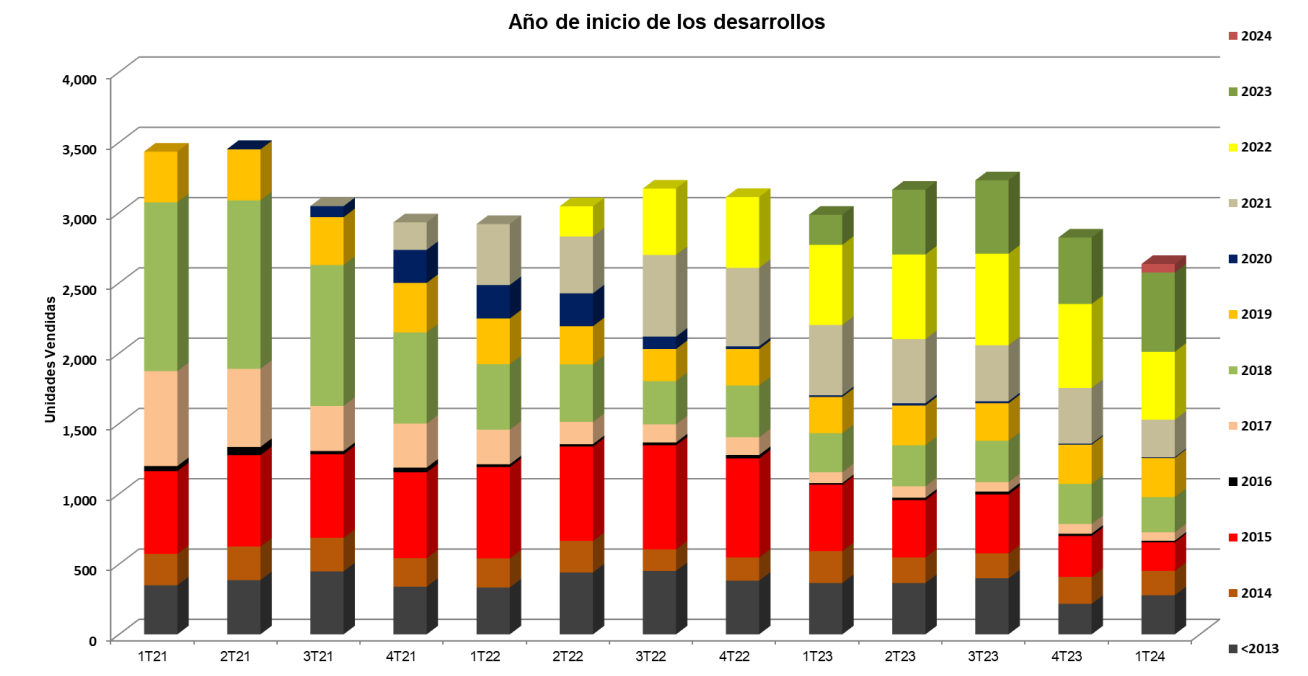
## PROYECTOS EN DESARROLLO

	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Inicios	3,034	3,435	2,638	3,554	2,660	3,400	2,639	2,805	3,588	3,084	2,867	2,922	2,649
Unidades Terminadas	3,157	3,602	3,173	3,165	2,528	3,056	3,107	3,154	2,916	3,453	3,197	2,824	2,627
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
Inventario Final de Unidades Terminadas (IFUT)	1,044	1,184	1,308	1,528	1,157	1,234	1,157	1,196	1,129	1,412	1,357	1,372	1,372
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
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

Los **inicios de unidades** al 1T24 sumaron 2,649, lo que representó un decremento del 26.2% con respecto a los inicios del 1T23 principalmente por la mejora en la mezcla de ventas y el crecimiento en el segmento residencial.

Las **unidades terminadas** alcanzaron la cifra de 2,627 al cierre del 1T24, decreciendo en un 9.9% en comparación al 1T23, principalmente a causa del efecto mencionado anteriormente.

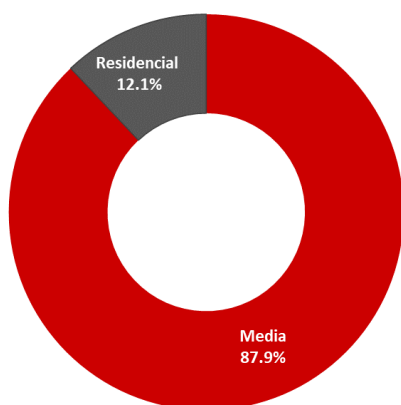
El **inventario final de unidades terminadas** al 31 de marzo de 2024 fue de 1,372 unidades, es decir, un alza de 21.5% en comparación con el periodo al 31 de marzo de 2023. Sin embargo, en comparación con el trimestre inmediato anterior se mantuvo el nivel de inventario.



## RESERVAS TERRITORIALES

Al 31 de marzo de 2024, las reservas territoriales de la Compañía sumaron un total de 55,758 unidades, de las cuales el 74.0% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 26.0% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

Reservas Territoriales por segmento y por estado al 31 de marzo de 2024



Estado	Unidades	Porcentaje
Aguascalientes	6,223	11.2%
Estado de México	7,444	13.4%
Jalisco	13,128	23.5%
Nuevo León	12,377	22.2%
Querétaro	6,526	11.7%
Quintana Roo	2,498	4.5%
Tamaulipas	7,562	13.6%
<b>Total</b>	<b>55,758</b>	<b>100.0%</b>

## DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 31 de marzo 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 \$90.4 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 marzo del 2024, la razón de deuda total a UAFIDA UDM fue de 1.52x, indicador que a su vez mantiene su tendencia hacia la baja desde el año 2022. Asimismo, la razón de deuda neta a UAFIDA UDM fue de 0.99x, 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 1.62x.

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 lo 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 marzo 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.

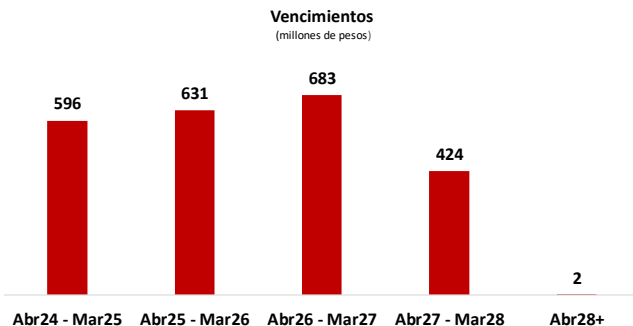
Deuda a corto plazo (Miles de pesos)	Marzo-24
Documentos por pagar a Instituciones Financieras	-
Porción circulante de la deuda a largo plazo	595,651
<b>TOTAL</b>	<b>595,651</b>

Deuda a largo plazo (Miles de pesos)	Marzo-24
Crédito Sindicado	2,160,287
Arrendamientos financieros	174,283
Menos porción circulante	595,651
<b>TOTAL</b>	<b>1,738,919</b>

<b>DEUDA TOTAL</b>	<b>2,334,570</b>
EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO Y EFFECTIVO RESTRINGIDO	824,019
<b>DEUDA NETA</b>	<b>1,510,551</b>

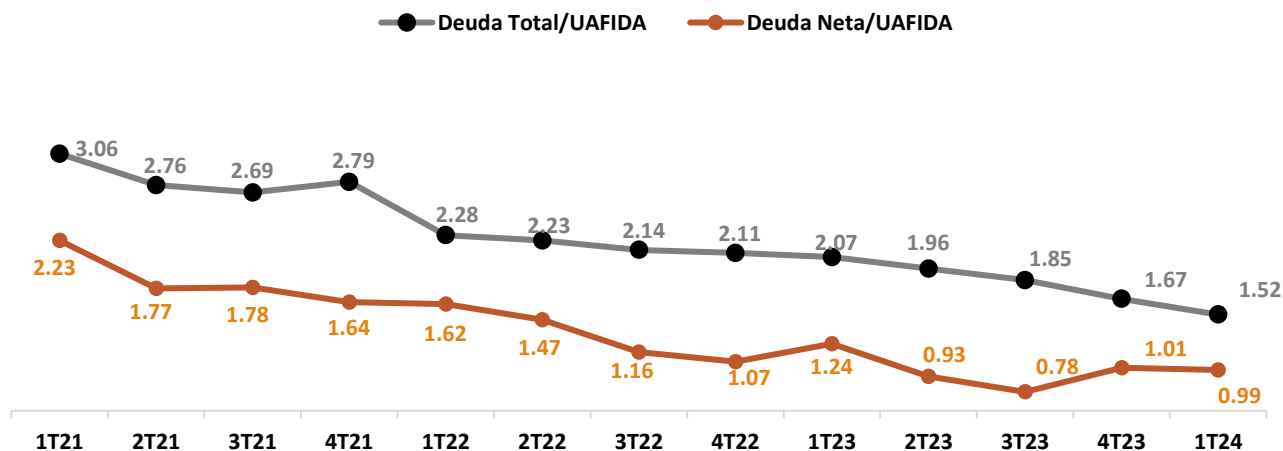
Razones Financieras	Marzo-24
DEUDA TOTAL / U12M UAFIDA	1.52
DEUDA NETA / U12M UAFIDA	0.99
Efectivo disponible para servicio de deuda	1.62
Activos a deuda total*	3.47

Derivados (Miles)	Valor Razonable	Marzo 31, 2024	
		\$(Ps.)	US.
Instrumentos Financieros		96,682	5,797



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

## Indicadores Históricos de Deuda



En lo que respecta a las calificaciones corporativas de corto y largo plazo, la Compañía mantiene a la fecha las siguientes calificaciones:

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

## SOSTENIBILIDAD

Conforme a nuestro compromiso con la sostenibilidad, durante este primer trimestre del año 2024 se establecieron objetivos concretos, así como estrategias para el cumplimiento de los mismos. Estos, además de representar grandes avances, se alinean al cambio de paradigmas en el área y a su nuevo enfoque no solo hacia la responsabilidad social, sino hacia la sostenibilidad. Para este 2024 se propuso la evolución del Modelo de RSC, transformado en el nuevo Modelo de Sostenibilidad que busca generar mayores impactos en 3 principales pilares: Nuestras Personas, Nuestro Planeta y Nuestro Bienestar.

A continuación, se presentan algunas de las actividades más relevantes de estos pilares realizadas durante el 1T24:



Nuestras Personas	Nuestro Planeta	Nuestro Bienestar
<ul style="list-style-type: none"> <li>9 colaboradores participando en el primer voluntariado corporativo, beneficiando a 32 residentes en asilo.</li> <li>28 vecinos participando en la Feria de Emprendedores en 2 fraccionamientos de N.L.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>70 árboles plantados en actividades de reforestación y donativo de árboles.</li> <li>1,051 unidades certificadas con EDGE en 3 estados.</li> <li>13.5 horas de capacitación ambiental a colaboradores, proveedores y clientes.</li> <li>+ de 2,500 semillas de árboles nativos plantadas en 4 viveros.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>13 gerencias participando en la primera reunión en el Comité de Sostenibilidad Javer.</li> </ul>

**SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER S.A.B. de C.V.**

lo invita a participar en su teleconferencia y presentación vía webcast  
de los resultados del  
Primer Trimestre de 2024

**El día viernes 26 de abril de 2024**

10:00 a.m. Hora Ciudad de México / Monterrey  
12:00 p.m. Hora Nueva York

**PRESENTADORES**

**René Martínez Martínez**, Director General  
**Felipe Loera Reyna**, Director de Administración y Finanzas  
**Verónica Lozano**, Directora de Planeación, RI y Sostenibilidad

Para participar, por favor regístrese en la siguiente liga:

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

Si prefiere participar vía telefónica, por favor marque:

+52 558 659 6002 desde México  
+1 929 205 6099 desde Estados Unidos (Nueva York)  
Webinar ID: 876 8270 8361

Otros números internacionales disponibles:

<https://us02web.zoom.us/j/knEOJCjKc>

**Sobre Javer:**

**Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V.** se especializa en el desarrollo de viviendas de interés social, media y residencial. La Compañía inició operaciones en 1973, y su corporativo se encuentra en Monterrey, Nuevo León. Javer tiene presencia en los estados de Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, Querétaro y Tamaulipas. En 2023, la Compañía reportó ingresos por \$8,904 millones y un total de 12,201 unidades vendidas.

**Advertencia Legal:**

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

La Compañía previene a los inversionistas que las declaraciones a futuro no son garantía de un desempeño a futuro y están basadas en diversas suposiciones y que los resultados reales de las operaciones, incluyendo la posición financiera y liquidez, así como el desarrollo de la industria mexicana de otorgamiento de créditos, puede diferir significativamente de las declaraciones a futuro contenidas en este comunicado. Adicionalmente, si los resultados de la Compañía son consistentes con las declaraciones a futuro incluidas en este comunicado, dichos resultados o desarrollos pueden no ser indicativos de los resultados o desarrollos en periodos subsecuentes. Las declaraciones a futuro solo se refieren a la fecha de este comunicado de prensa y la Compañía no asume ninguna obligación de revisar o actualizar ninguna declaración a futuro, ya sea como resultado de nueva información o nuevos eventos u obligaciones.

Estas declaraciones a futuro incluyen, entre otras, la posición financiera futura de la Compañía y los resultados de sus operaciones, la estrategia, planes, metas y objetivos de la Compañía, desarrollos futuros en los mercados en los que opera o busca participar, y cambios regulatorios anticipados en la industria, o en los mercados en los que opera o tiene la intención de operar.

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos)

	Nota	2024	2023
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3	\$ 733,407	\$ 1,075,262
Cuentas por cobrar	4	801,401	719,076
Inventarios inmobiliarios	6	4,373,925	4,312,755
Pagos anticipados		540,984	522,723
Otros activos circulantes		256,612	216,790
Total de activo circulante		6,706,329	6,846,606
Efectivo restringido	3	90,612	102,122
Reservas territoriales	6	2,094,350	2,124,789
Edificios, moldes y maquinaria y equipo		211,570	197,782
Instrumentos financieros derivados	7	96,682	100,495
Impuestos a la utilidad diferidos	11	95,930	95,930
Otros activos no circulantes		106,531	110,395
Total de activos		<u>\$ 9,402,004</u>	<u>\$ 9,578,119</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	\$ 595,651	\$ 585,038
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	9	2,590,409	2,802,244
Cuenta por pagar a parte relacionada		165	165
Anticipos de clientes		39,057	49,219
Impuestos a la utilidad por pagar	11	104,780	104,780
Intereses por pagar		49,798	53,090
Total de pasivo circulante		3,379,860	3,594,536
Deuda a largo plazo	8	1,738,919	1,879,879
Cuentas por pagar por compra de terrenos		17,601	34,007
Beneficios a los empleados		128,315	122,824
Impuestos a la utilidad diferidos	11	1,271,678	1,205,450
Total de pasivos		<u>6,536,373</u>	<u>6,836,696</u>
Capital contable:			
Capital social	12	1,161,931	1,153,070
Prima en emisión de acciones		89,997	71,475
Utilidades acumuladas		1,661,470	1,568,869
Otras partidas de la (pérdida) utilidad integral		(47,767)	(51,991)
Total de capital contable		<u>2,865,631</u>	<u>2,741,423</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 9,402,004</u>	<u>\$ 9,578,119</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

**Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales**

Por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	1T 2024	1T 2023
Ingresos	14	\$ 2,107,689	\$ 2,056,796
Costo de ventas		<u>1,418,059</u>	<u>1,457,299</u>
Utilidad bruta		689,630	599,497
Gastos de administración		(213,955)	(176,706)
Gastos de venta		(147,440)	(142,028)
Gastos generales		(81,221)	(76,013)
Otros ingresos, neto		3,718	2,814
Gasto por intereses, neto		(109,100)	(104,436)
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta		(212)	(1,782)
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	7	<u>18,237</u>	<u>15,659</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		159,657	117,005
Impuestos a la utilidad	11	<u>(67,056)</u>	<u>(57,332)</u>
Utilidad (pérdida) neta		92,601	59,673
Otra partida de la utilidad integral del año:			
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados – Ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos		<u>4,224</u>	<u>4,562</u>
Total de la utilidad integral		<u>\$ 96,825</u>	<u>\$ 64,235</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.32</u>	<u>\$ 0.21</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 fue de 285,862,925 y 279,771,107, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 285,862,925 y 284,228,775, respectivamente.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

**Estados consolidados de cambios en el capital contable**

Por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	<b>Capital social</b>	<b>Prima en emisión de acciones</b>	<b>Utilidades acumuladas</b>	<b>Otras partidas de la utilidad integral</b>	<b>Total de capital contable</b>
Saldos al 1 de enero de 2023	\$1,159,270	\$ 35,559	\$1,434,322	\$ 22,166	\$2,651,317
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	1,737	-	-	-	1,737
Utilidad integral	-	-	59,673	4,562	64,235
Saldos al 31 de marzo de 2023	<u>\$1,161,007</u>	<u>\$ 35,559</u>	<u>\$1,493,995</u>	<u>\$ 26,728</u>	<u>\$2,717,289</u>
	<b>Capital social</b>	<b>Prima en emisión de acciones</b>	<b>Utilidades acumuladas</b>	<b>Otras partidas de utilidad (pérdida) integral</b>	<b>Total de capital contable</b>
Saldos al 1 de enero de 2024	\$1,153,070	\$ 71,475	\$1,568,869	\$ (51,991)	\$ 2,741,423
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	8,861	18,522	-	-	27,383
Utilidad integral	-	-	92,601	4,224	96,825
Saldos al 31 de marzo de 2024	<u>\$1,161,931</u>	<u>\$ 89,997</u>	<u>\$1,661,470</u>	<u>\$ (47,767)</u>	<u>\$ 2,865,631</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

**Estados consolidados de flujos de efectivo**

Por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 159,657	\$ 117,005
Más (menos):		
Gasto por intereses, neto	109,100	104,436
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	(18,237)	(15,659)
Depreciación y amortización	25,156	25,142
Pérdida cambiaria no realizada	914	1,353
Pagos basados en acciones	5,709	1,737
(Aumento) / disminución en:		
Cuentas por cobrar	(82,325)	(100,235)
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(41,914)	56,771
Otros activos circulantes	169	(793)
Pagos anticipados	(23,970)	(31,232)
Aumento / (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(222,750)	(143,869)
Anticipos de clientes	(10,162)	13,334
Impuestos a la utilidad pagados	(39,990)	(157,714)
	<u>(138,643)</u>	<u>(129,724)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		
Flujos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión		
– Adquisición de edificios, moldes, maquinaria y equipo	<u>(4,934)</u>	<u>566</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos a largo plazo	(156,402)	(18,016)
Intereses pagados y liquidación de instrumentos financieros derivados relacionados	(80,537)	(79,519)
Emisión de acciones	27,383	-
Pago de comisiones y prima por la obtención de préstamo a largo plazo	-	(1,694)
	<u>(209,556)</u>	<u>(99,229)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		
Disminución neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(353,133)	(228,387)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	(232)	(1,353)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	<u>1,177,384</u>	<u>1,403,605</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$ 824,019</u>	<u>\$1,173,865</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:		
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 18,963</u>	<u>\$ 18,912</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

# Notas a los estados financieros consolidados

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

### 1. Entidad que informa

#### 1.1 Entidad que informa

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía, Grupo o JAVER), es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica al desarrollo y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial. Su oficina matriz se localiza en Av. Juárez 1102, Piso 34, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 6400 0. 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 de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

#### 1.2 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.

### 2. Principales políticas contables

#### 2.1 Cumplimiento con la normatividad contable

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

Para propósitos de los estados consolidados adjuntos, cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los estados financieros consolidados anuales auditados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) han sido condensadas u omitidas en los estados consolidados que se acompañan de conformidad con lo dispuesto en el IAS 34; adicionalmente, los resultados de operación de los períodos presentados, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación que hubiera tenido la Compañía si se hubiesen presentado sobre una base anual. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados consolidados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados anuales auditados del ejercicio que terminó el 31 de diciembre 2023, 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 obligatorias 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.

### *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 covenants 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 covenants 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 Bases de preparación*

En la preparación de los estados financieros consolidados se aplicaron las mismas políticas contables, de presentación y métodos de valuación que las aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales de la Compañía por el año que terminó al 31 de diciembre de 2023.

### *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 período terminado el 31 de marzo de 2023 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 1.2 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:

	<b>Al 31 de marzo de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Efectivo y bancos	\$ 28,253	\$ 30,194
Inversiones temporales	596,380	946,753
Efectivo restringido a corto plazo <sup>(1)</sup>	<u>108,774</u>	<u>98,315</u>

Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	733,407	1,075,262
Efectivo restringido a largo plazo <sup>(1)</sup>	<u>90,612</u>	<u>102,122</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	<u>\$ 824,019</u>	<u>\$1,177,384</u>

<sup>(1)</sup> 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 marzo 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 de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) representan un 76.09% y 75.54%, del total de cuentas por cobrar al 31 de marzo 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 y largo plazo al 31 de marzo 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*

	<b>31 de marzo de</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gasto por servicios de urbanización <sup>(1)</sup>	\$ (1,794)	\$ (4,120)
Gastos por servicios administrativos <sup>(2)</sup>	(6,373)	(6,181)
Gasto por interés <sup>(3)</sup>	(1,123)	(1,422)

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

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

(3) 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:*

	<b>Al 31 de marzo de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. <sup>(1)</sup>	<u>\$ 165</u>	<u>\$ 165</u>

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

	<b>Al 31 de marzo de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$ 39,337	\$ 41,815
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. <sup>(1)</sup>	<u>3,831</u>	<u>4,026</u>
	<u>\$ 43,168</u>	<u>\$ 45,841</u>

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

5.3 *Compensación a personal administrativo clave*

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

	<b>31 de marzo de 2024</b>	<b>2023</b>
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$ 59,691</u>	<u>\$ 40,009</u>

**6. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales**

	<b>Terrenos en proceso de desarrollo</b>	<b>Casas en proceso de desarrollo</b>	<b>Urbanización y equipamiento</b>	<b>Total <sup>(1)</sup></b>
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	<u>(607,867)</u>	<u>(3,359,961)</u>	<u>(1,856,213)</u>	<u>(5,824,041)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	749,362	1,486,234	2,077,159	4,312,755
Adiciones / compras	-	846,337	465,845	1,312,182
Transferencia de reservas territoriales	62,237	-	-	62,237
Ventas	<u>(131,126)</u>	<u>(775,024)</u>	<u>(407,099)</u>	<u>(1,313,249)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2024	<u>\$ 680,473</u>	<u>\$ 1,557,547</u>	<u>\$ 2,135,905</u>	<u>\$ 4,373,925</u>

- (1) Al 31 de marzo 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.

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

Al 31 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 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 \$376,907 y \$379,249, respectivamente. Por otra parte, al 31 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, un importe de \$1,334,296 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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 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 \$1,913,055 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\$):

- a. La posición financiera es:

	<b>Al 31 de marzo de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Activos financieros	US\$ 1,079	US\$ 1,076
Pasivos financieros	<u>(223)</u>	<u>(170)</u>
Posición financiera neta activa (pasiva)	<u>US\$ 856</u>	<u>US\$ 906</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$14,276</u>	<u>\$15,306</u>

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

	<b>Al 31 de marzo de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Dólar estadounidense	\$16.6780	\$16.8935

c. 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 cual 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 prepagó al crédito sindicado por \$90,000, reestructurando únicamente el notional 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 marzo 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 devengación, 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 marzo 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 notacionales en millones), que fueron designados como coberturas de flujos de efectivo:

<u>Vencimiento</u>	<u>Nocional (por cobrar)</u>	<u>Nocional (por pagar)</u>	<u>Tasa Variable (por cobrar)</u>	<u>Tasa fija (por pagar)</u>	<u>Fecha de pago (por cobrar)</u>	<u>Fecha de pago (por pagar)</u>	<u>Valor razonable</u>
14 de octubre de 2027	\$804	\$804	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	\$ 34,856
14 de octubre de 2027	\$993	\$993	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	43,179
14 de octubre de 2027	\$283	\$283	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	12,429
14 de octubre de 2027	\$142	\$142	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	6,218
							\$ 96,682

Por el periodo que terminó el 31 de marzo de 2024, la Compañía reconoció una ganancia neta acumulada de \$1,051 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 TIIIE 28 hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de la utilidad integral del periodo de la Compañía hubiera disminuido \$34,645, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

*7.3 Riesgo de liquidez*

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de marzo de 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:

<u>Tipo de pasivo</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>Total</u>
Porción circulante del pasivo a largo plazo y sus relativos intereses	\$ 729,522	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 729,522
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	2,217,669	-	-	-	-	2,217,669
Cuentas por pagar por compra de terrenos	372,740	17,601	-	-	-	390,341
Deuda a largo plazo e intereses <sup>(1)</sup>	-	726,233	735,138	431,372	6	1,892,749
Derivados <sup>(2)</sup>	145,658	103,509	56,791	10,495	-	316,453
<b>Total</b>	<b>\$3,465,589</b>	<b>\$ 847,343</b>	<b>\$ 791,929</b>	<b>\$ 441,867</b>	<b>\$ 6</b>	<b>\$5,546,734</b>

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

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

*7.4 Riesgo de crédito*

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, cuentas por cobrar y los activos por instrumentos financieros derivados. Los saldos de efectivo son mantenidos en instituciones financieras con alta calidad crediticia. La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y sujetas de crédito. Al 31 de marzo 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 \$96,682 y \$100,495, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos. Derivado a que las principales cuentas por cobrar están basadas en el INFONAVIT y otras instituciones de créditos que operan de manera nacional, y a que el perfil de otros clientes es similar, no existe un cambio sustancial en el crédito por región geográfica (Ver Nota 4).

**8. Deuda**

*a) Deuda a largo plazo*

	<b>Al 31 de marzo de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
<b>A costo amortizado</b>		
Crédito Sindicado <sup>(i)</sup>	\$2,160,287	\$2,291,008
Pasivos por arrendamiento <sup>(ii)</sup>	174,283	173,909
	<u>2,334,570</u>	<u>2,464,917</u>
Porción circulante	(595,651)	(585,038)
Deuda a largo plazo	<u>\$1,738,919</u>	<u>\$1,879,879</u>

- (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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 fue de \$61,901 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 prepagó 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 marzo 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.

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

	<u>MXN</u>
2024/2025	\$ 557,375
2025/2026	595,963
2026/2027	659,050
2027/2029	409,800

- (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 Más S.A., 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 marzo de 2024, la Compañía no ha dispuesto algún importe de dicha línea.

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

	<b>Al 31 de marzo de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Cuentas por pagar a proveedores <sup>(i)</sup>	\$ 748,005	\$ 724,982
Cuentas por pagar por compra de terrenos	372,740	479,477
Líneas de crédito revolventes <sup>(ii)</sup>	1,018,644	1,168,656
Otros pasivos	451,020	429,129
	<u>\$ 2,590,409</u>	<u>\$ 2,802,244</u>

- (i) La Compañía mantiene un fondo de garantías relacionado con defectos potenciales en la construcción de las casas, que se les retiene a los constructores y se reembolsa hasta que se libere la vivienda de defectos en su construcción, que es aproximadamente un año. El pasivo relacionado con dicho fondo ascendió a \$333,177 y \$325,151 al 31 de marzo 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 marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es de \$1,360,000 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:

	<b>31 de marzo de</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
ISR diferido	<u>\$ 67,056</u>	<u>\$ 57,332</u>

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 31 de marzo 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 41.5% y 49.0% respectivamente.

Al 31 de marzo de 2024, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por \$828,380 para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras.

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

## **12. Capital contable**

- a. Al 31 de marzo de 2024, el 24.3%, del capital social, propiedad de Proyectos del Noreste, S.A. de C.V., está actualmente en posesión de Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, como fiduciaria (la Fiduciaria Scotiabank) conforme a un contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado por y entre Proyectos del Noreste, S.A. de C.V. como fideicomitente, los accionistas controladores, como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste, S.A. de C.V. o a los accionistas controladores, con

base en ciertos criterios de liberación descritos en el contrato de compra de acciones, que corresponden al pago de indemnizaciones y/o ajustes de precios incluidos, así como del resultado de las acciones legales relacionadas con contingencias fiscales entre los accionistas propietarios de las acciones que integran el capital social de JAVER.

- b. Proyectos del Noreste, 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".

### 13. Contingencias

- a. El 20 de agosto de 2019, el Servicio de Administración Tributaria notificó a Casas Javer, S.A. de C.V. ("Casas Javer") subsidiaria de la Compañía, una determinación derivada de una revisión fiscal al ejercicio 2014, aplicando un criterio en la deducción de los gastos de urbanización e infraestructura realizados por Casas Javer, desconociendo los mismos por considerar que éstos no son estrictamente indispensables para los fines de la empresa por el simple hecho de que parte de las obras de urbanización e infraestructura son cedidas y donadas a los municipios para su posterior operación. Como resultado de lo anterior, la autoridad fiscal determinó un crédito por concepto de supuestas contribuciones omitidas en relación con el impuesto sobre la renta de personas morales en el ejercicio fiscal 2014, por la cantidad de \$120,413, más actualizaciones, recargos y multas.
- b. 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 cual fue admitida, asimismo suspendió la ejecución del crédito fiscal. Al 31 de marzo de 2024, se encuentra pendiente la notificación de la contestación de la autoridad.
- c. 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.
- d. 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.
- e. El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.
- f. La Compañía se ve involucrada en ciertos procedimientos legales de carácter incidental en el desarrollo de sus operaciones y actividades en el curso habitual. Actualmente, la Compañía no es parte de litigio o procedimiento arbitral alguno que involucre reclamaciones o el pago de cantidades significativas, ni tiene conocimiento de que se encuentre pendiente de resolución o exista amenaza de inicio de algún procedimiento de este tipo.
- g. La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales, estos cambios pueden afectar la operación de la Compañía.

**14. Información por segmentos**

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

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

Los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

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

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

	<b>31 de marzo de</b>			
	<b>Ingresos por segmento</b>		<b>Utilidades por segmento</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Media	\$1,229,220	\$1,326,347	\$ 377,270	\$ 358,484
Residencial	868,125	718,801	303,709	230,920
Lotes comerciales	<u>10,344</u>	<u>11,648</u>	<u>8,651</u>	<u>10,093</u>
Totales	<u>\$2,107,689</u>	<u>\$2,056,796</u>	689,630	599,497
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores			(438,898)	(391,933)
Costos financieros			<u>(91,075)</u>	<u>(90,559)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			<u>\$ 159,657</u>	<u>\$ 117,005</u>

La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida por cada segmento sin la asignación de los costos administrativos corporativos y salarios de los directores, por ingresos y gastos financieros y gasto por impuestos a la utilidad.

La operación de la Compañía depende en gran parte por la disponibilidad de fondos; de las políticas, programas y procedimientos administrativos del INFONAVIT, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el FOVISSSTE y la 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:

	<b>31 de marzo de</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nuevo León	\$ 607,901	\$ 782,519
Jalisco	415,445	392,165
Aguascalientes	278,143	191,840
Querétaro	194,785	154,591
Estado de México	377,849	308,525
Tamaulipas	42,700	37,127
Quintana Roo	190,866	190,029
	<u>\$2,107,689</u>	<u>\$2,056,796</u>

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

	<b>Al 31 de marzo de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Nuevo León	\$1,596,100	\$1,579,357
Jalisco	1,222,489	1,219,116
Aguascalientes	891,857	877,716
Querétaro	1,015,529	1,062,321
Estado de México	964,873	951,479
Tamaulipas	173,216	164,741
Quintana Roo	604,211	582,814
	<u>\$6,468,275</u>	<u>\$6,437,544</u>

**d) Información sobre principales clientes**

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