

2023

SEGUNDO 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 Responsabilidad Corporativa

☎ T. +52 (81) 1133-6699 Ext. 6515

✉ vlozano@javer.com.mx



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 2T23 CON CRECIMIENTOS DE DOBLE DÍGITO EN INGRESOS, UTILIDAD BRUTA, UAFIDA, UTILIDAD NETA Y LA EXPANSIÓN DE SUS MÁRGENES.

Monterrey, Nuevo León, México – 18 de julio, 2023 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el segundo trimestre (“2T23”) y los primeros seis meses (“6M23”) al 30 de junio de 2023. 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) | 2T23 | 2T22 | Variación | 6M23 | 6M22 | Variación |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Unidades | 3,163 | 3,045 | 3.9% | 6,148 | 5,964 | 3.1% |
| Ingresos Netos | 2,303,541 | 1,944,764 | 18.4% | 4,360,337 | 3,799,821 | 14.8% |
| Utilidad Bruta | 688,185 | 586,545 | 17.3% | 1,287,682 | 1,103,434 | 16.7% |
| Margen Bruto | 29.9% | 30.2% | (0.3 pp) | 29.5% | 29.0% | 0.5 pp |
| UAFIDA | 394,140 | 327,682 | 20.3% | 633,548 | 537,933 | 17.8% |
| Margen UAFIDA | 17.1% | 16.8% | 0.3 pp | 14.5% | 14.2% | 0.3 pp |
| Utilidad Neta | 137,053 | 103,841 | 32.0% | 196,726 | 123,944 | 58.7% |
| Margen Neto | 5.9% | 5.3% | 0.6 pp | 4.5% | 3.3% | 1.2 pp |
| Flujo Libre de Efectivo | 318,094 | 188,253 | 69.0% | 107,723 | 214,323 | (49.7%) |
| Utilidad por acción* | 0.49 | 0.37 | 32.4% | 0.70 | 0.44 | 59.1% |

*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue de 279,914,118 y 279,109,781, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 284,432,536 y 283,384,693, respectivamente.

- **Las unidades vendidas** crecieron 3.9% en el 2T23, alcanzando un total de 3,163 unidades desplazadas. En 6M23, se vendieron un total de 6,148 viviendas, representando un aumento de 3.1% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- **Los ingresos netos** tuvieron un incremento de doble dígito de 18.4% reportando un total de \$2,303.5 millones en 2T23 en comparación con los \$1,944.8 millones obtenidos en el 2T22, debido al desplazamiento de un mayor volumen, con una mejor mezcla de producto, lo cual derivó en que el precio promedio de venta cerrara en \$722.8 mil, 14.2% arriba del registrado en 2T22. Asimismo, los ingresos netos en 6M23 crecieron 14.8% a \$4,360.3 millones desde los \$3,799.8 millones reportados en 6M22, como resultado de los mismos efectos presentados en el trimestre.
- **La UAFIDA** incrementó 20.3% en el trimestre, pasando de \$327.7 millones en el 2T22 a \$394.1 millones en el 2T23. De manera acumulada, el aumento fue de 17.8% registrando \$633.5 millones en 6M23 en comparación con los \$537.9 millones en 6M22. Ambos resultados fueron favorecidos por el alza de unidades vendidas, y la mejora en la mezcla de productos y en el precio promedio de venta.
- **La utilidad neta** en 2T23 fue de \$137.0 millones, 32.0% mayor a los \$103.8 millones registrados en el 2T22. En términos acumulados, se reportaron \$196.7 millones en 6M23, es decir un incremento de 58.7% respecto a los \$123.9 millones percibidos en 6M22. Las variaciones al alza correspondieron al incremento en los ingresos de ambos periodos, así como por un menor costo integral de financiamiento a causa de la reestructura de la deuda.

- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue positivo tanto para el 2T23 y 6M23, alcanzando \$318.1 millones y \$107.7 millones, respectivamente. La obtención de flujo positivo ha sido consecuencia de las mejoras en los resultados de la Compañía y el control en el ciclo del capital de trabajo, a pesar de que durante ambos periodos se tuvo una inversión tres veces mayor en tierra con respecto al año anterior.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “Llegamos al término de la primera mitad del año con la satisfacción de mostrar resultados financieros y operativos mejor a los esperados para este período, superándonos prácticamente en todas las métricas financieras, destacando un incremento de 20.3% y de 17.8% en la UAFIDA para los períodos de tres y seis meses, al comparar contra los mismos períodos del ejercicio 2022.

En cuanto al precio promedio, seguimos con la tendencia de crecimiento, sostenida en la mejora de la mezcla de ventas, la repercusión de la inflación a los mismos, y al gran trabajo de nuestras áreas operativas y comerciales, superando la barrera de los \$700 mil pesos en el precio promedio neto, alcanzando los \$704 mil pesos en 6M23, que representan un alza en el orden del 11.3%, contra lo presentado en 6M22.

Durante este primer semestre del año se inauguraron tres nuevos desarrollos conforme el plan anual, 2 de ellos orientados a servir al segmento medio ubicados en Nuevo León y el Estado de México, y uno más en Jalisco con oferta de vivienda residencial, quedando pendientes 8 aperturas de fraccionamientos para el resto del año en los estados de Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Puebla y Querétaro.

En cuanto a los niveles de la deuda bruta y deuda neta con relación a la UAFIDA, estos cerraron el periodo en el orden de 1.96 y 0.93 veces, respectivamente, continuando con su mejoría y la solidificación de nuestro balance. Por otro lado, les informamos que el dividendo decretado en la pasada asamblea de accionistas será pagado en su totalidad durante el mes de agosto del presente año.

En otros ámbitos, quisiera comentarles que recientemente publicamos nuestra declaración de compromiso en relación con la certificación EDGE que emite la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés), la cual garantiza que las viviendas que reciben dicho distintivo reducen el consumo energético e hídrico para los inquilinos, y en el proceso de fabricación de los materiales empleados se utilizó menos energía. También hemos sido catalogados como EDGE Champions al tener más de 200 mil m² con viviendas sustentables a través de las 1,880 viviendas ya certificadas. Nuestro compromiso con la sustentabilidad incluye que en los próximos 3 años al menos 10,000 viviendas más reciban la certificación EDGE.

Por último, afianzados en nuestros estupendos resultados, seguimos confiados en alcanzar nuestra meta anual de crecimiento de doble dígito en ingresos y UAFIDA, a pesar de que vemos un segundo semestre retador por diferentes y múltiples factores.”

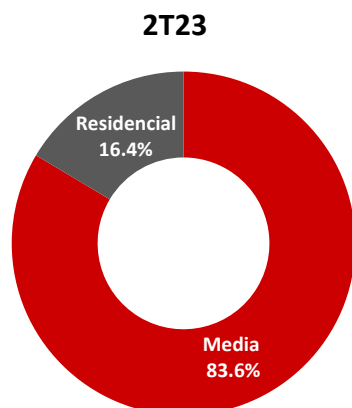
UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

| Unidades Vendidas | 2T23 | % de unidades | 2T22 | % de unidades | Variación | 6M23 | % de unidades | 6M22 | % de unidades | Variación |
|-------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
| Vivienda Interés Social | - | 0.0% | - | 0.0% | 0.0% | - | 0.0% | 7 | 0.1% | (100.0%) |
| Vivienda Media | 2,643 | 83.6% | 2,663 | 87.5% | (0.8%) | 5,165 | 84.0% | 5,188 | 87.0% | (0.4%) |
| Vivienda Residencial | 520 | 16.4% | 382 | 12.5% | 36.1% | 983 | 16.0% | 769 | 12.9% | 27.8% |
| TOTAL | 3,163 | 100.0% | 3,045 | 100.0% | 3.9% | 6,148 | 100.0% | 5,964 | 100.0% | 3.1% |

| Ingresos (Miles de pesos) | 2T23 | % de ingresos | 2T22 | % de ingresos | Variación | 6M23 | % de ingresos | 6M22 | % de ingresos | Variación |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------|------------------|---------------|------------------|---------------|--------------|
| Vivienda Interés Social | - | 0.0% | - | 0.0% | 0.0% | - | 0.0% | 2,096 | 0.1% | (100.0%) |
| Vivienda Media | 1,421,028 | 61.7% | 1,296,166 | 66.6% | 9.6% | 2,747,374 | 63.0% | 2,492,250 | 65.6% | 10.2% |
| Vivienda Residencial | 865,256 | 37.6% | 631,372 | 32.5% | 37.0% | 1,584,057 | 36.3% | 1,280,435 | 33.7% | 23.7% |
| Total de Ingresos por Viviendas | 2,286,283 | 99.3% | 1,927,538 | 99.1% | 18.6% | 4,331,431 | 99.3% | 3,774,781 | 99.3% | 14.7% |
| Ingresos por Lotes Comerciales | 17,258 | 0.7% | 17,226 | 0.9% | 0.2% | 28,906 | 0.7% | 25,040 | 0.7% | 15.4% |
| TOTAL | 2,303,541 | 100.0% | 1,944,764 | 100.0% | 18.4% | 4,360,337 | 100.0% | 3,799,821 | 100.0% | 14.8% |

* 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.

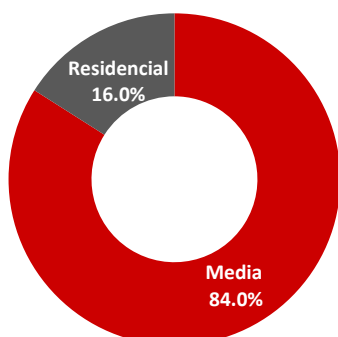
UNIDADES VENDIDAS



Las unidades vendidas crecieron en el 2T23 en un 3.9%, alcanzando un total de 3,163 unidades desplazadas, de las cuales el 83.6% pertenecieron al segmento de vivienda media y el 16.4% al segmento residencial, estas últimas creciendo en 3.9 puntos porcentuales en su proporción respecto a la mezcla del 2T22.

De manera acumulada, en 6M23 se vendieron un total de 6,148 viviendas, representando un incremento de 3.1% con respecto a 6M22. Las unidades vendidas correspondieron en un 84.0% al segmento medio, mientras que el restante 16.0% pertenecieron al segmento residencial.

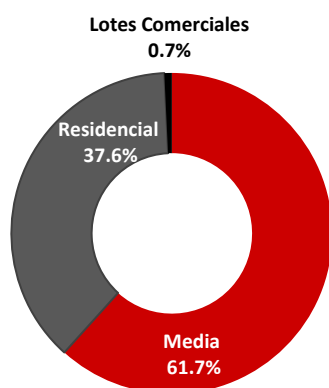
6M23



La Compañía continúa con la mejora en la mezcla de ventas con el fin de impulsar la maximización de su rentabilidad. Por tal motivo, ha aumentado la oferta de vivienda residencial, misma que en el 2T23 y 6M23 tuvo incrementos de 36.1% y 27.8%, respectivamente, en el número de viviendas vendidas al comparar con los mismos periodos del año anterior.

INGRESOS NETOS

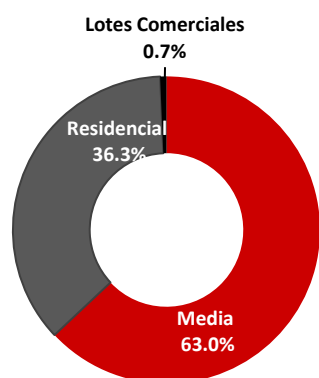
2T23



En lo que respecta a los **ingresos**, éstos experimentaron un crecimiento de doble dígito tanto en términos trimestrales como acumulados.

Al 2T23, los **ingresos netos** tuvieron un incremento de doble dígito de 18.4% reportando un total de \$2,303.5 millones en comparación a los \$1,944.8 millones obtenidos en el 2T22. Cabe recalcar que los ingresos estuvieron compuestos en 61.7% por la venta de viviendas del segmento medio, en 37.6% por viviendas residenciales y 0.7% por lotes comerciales, siendo el segmento residencial el de mayor crecimiento en términos de ingresos al aumentar 37.0% en comparación con el 2T22.

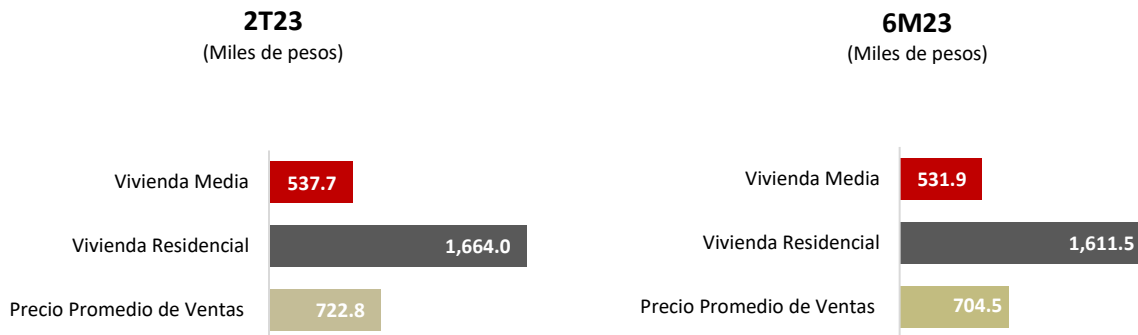
6M23



Asimismo, los ingresos netos crecieron 14.8% en 6M23, registrando un total de \$4,360.3 millones en comparación a los \$3,799.8 millones en 6M22. Los ingresos generados en 6M23 provinieron en un 63.0% del segmento de vivienda media, 36.3% por parte del segmento residencial y en un 0.7% por lotes comerciales. De igual manera, el segmento residencial fue el de mayor crecimiento al alcanzar un 23.7% de variación con respecto a 6M22.

Con relación a las ventas de **lotes comerciales**, durante el 2T23 y 6M23 se reportaron \$17.3 millones y \$28.9 millones, respectivamente.

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

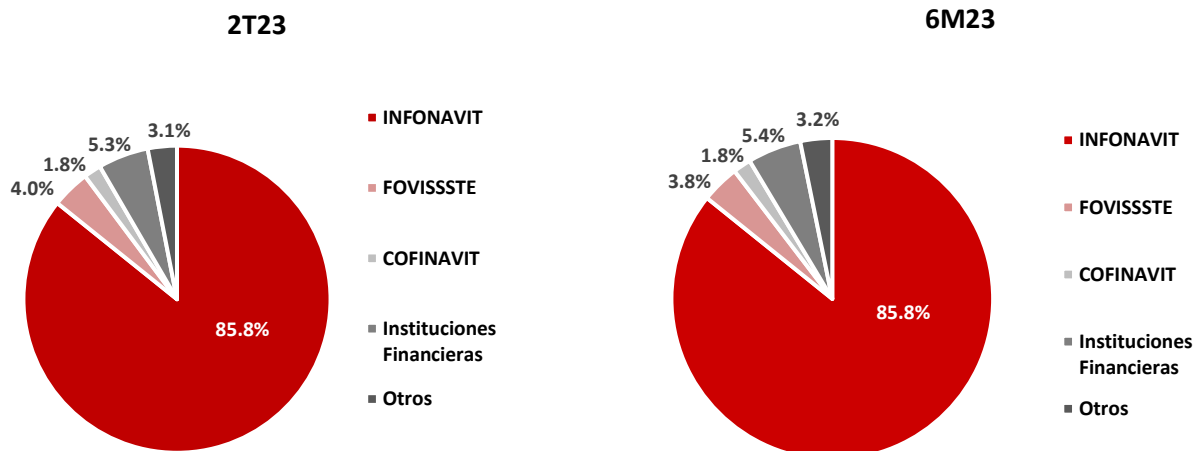


El **precio promedio de venta** logró rebasar la barrera de los \$700 mil pesos en el 2T23 y 6M23, reportando crecimientos de 14.2% y 11.3%, respectivamente, con motivo de la mejora en la mezcla de unidades desplazadas, principalmente por un mayor número de unidades vendidas del segmento residencial.

De esta manera al 2T23 el precio promedio de ventas fue de \$722.8 mil, mientras que alcanzó los \$704.5 mil en 6M23.

| (Miles de pesos) | 2T23 | 2T22 | Variación | 6M23 | 6M22 | Variación |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Vivienda Interés Social | - | - | - | - | 299.4 | (100.0%) |
| Vivienda Media | 537.7 | 486.7 | 10.5% | 531.9 | 480.4 | 10.7% |
| Vivienda Residencial | 1,664.0 | 1,652.8 | 0.7% | 1,611.5 | 1,665.1 | (3.2%) |
| Precio Promedio de Ventas | 722.8 | 633.0 | 14.2% | 704.5 | 632.9 | 11.3% |

TIPO DE FINANCIAMIENTO



El INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario para los clientes de Javer.

En el 2T23, así como en los 6M23, el 87.6% de las unidades escrituradas fueron financiadas a través del INFONAVIT, porcentaje que a su vez incluye el esquema COFINAVIT.

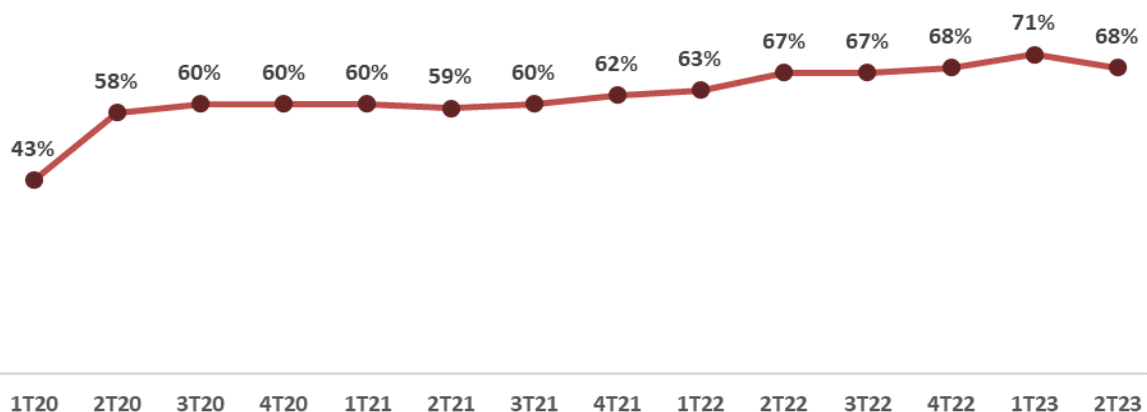
Cabe mencionar que, aunque dicho instituto es el proveedor de créditos más importante para los clientes que adquirieron una vivienda en ambos periodos, las instituciones financieras representan la siguiente fuente de financiamiento relevante, debido a una mayor oferta de vivienda residencial.

| Tipo de Financiamiento | 2T23 | % del total | 2T22 | % del total | Variación | 6M23 | % del total | 6M22 | % del total | Variación |
|---------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
| INFONAVIT | 2,713 | 85.8% | 2,521 | 82.8% | 7.6% | 5,274 | 85.8% | 4,948 | 83.0% | 6.6% |
| FOVISSSTE | 127 | 4.0% | 173 | 5.7% | (26.6%) | 235 | 3.8% | 322 | 5.4% | (27.0%) |
| COFINAVIT | 58 | 1.8% | 64 | 2.1% | (9.4%) | 111 | 1.8% | 133 | 2.2% | (16.5%) |
| Instituciones Financieras | 168 | 5.3% | 151 | 5.0% | 11.3% | 331 | 5.4% | 319 | 5.3% | 3.8% |
| Otros | 97 | 3.1% | 136 | 4.5% | (28.7%) | 197 | 3.2% | 242 | 4.1% | (18.6%) |
| TOTAL | 3,163 | 100.0% | 3,045 | 100.0% | 3.9% | 6,148 | 100.0% | 5,964 | 100.0% | 3.1% |

VENTAS DIGITALES

En lo que respecta a las ventas de medios digitales, durante el 2T23 éstas continuaron afianzándose, representando el 68.0% de las ventas, y de manera acumulada integraron el 70.0% del total de unidades vendidas en 6M23, lo que se traduce en el número de clientes que su primer contacto fue a través de dichos medios y concretaron la compra de una vivienda.

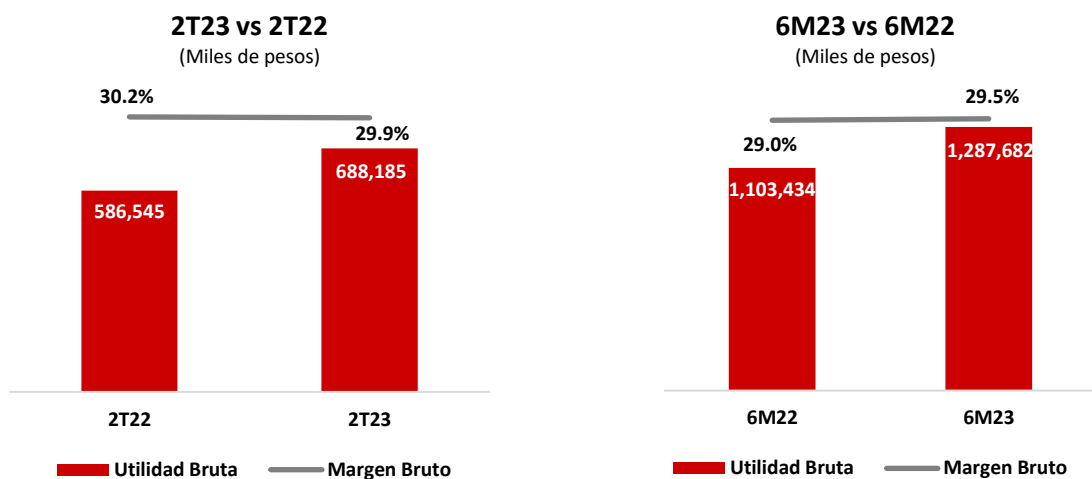
Ventas Históricas de Medios Digitales



UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

| Utilidad Bruta (Miles de pesos) | 2T23 | 2T22 | Variación | 6M23 | 6M22 | Variación |
|------------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| Viviendas | 677,194 | 570,675 | 18.7% | 1,266,599 | 1,081,442 | 17.1% |
| Lotes Comerciales | 10,991 | 15,870 | (30.7%) | 21,083 | 21,992 | (4.1%) |
| TOTAL | 688,185 | 586,545 | 17.3% | 1,287,682 | 1,103,434 | 16.7% |

| Margen Bruto (%) | 2T23 | 2T22 | Variación | 6M23 | 6M22 | Variación |
|-------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|
| Viviendas | 29.6% | 29.6% | 0 pp | 29.2% | 28.6% | 0.6 pp |
| Lotes Comerciales | 63.7% | 92.1% | (28.4 pp) | 72.9% | 87.8% | (14.9 pp) |
| TOTAL | 29.9% | 30.2% | (0.3 pp) | 29.5% | 29.0% | 0.5 pp |



La **utilidad bruta** fue de \$688.2 millones en el 2T23, incrementándose 17.3% versus los \$586.5 millones del 2T22, mientras que en términos acumulados la utilidad bruta fue de \$1,287.7 millones en 6M23, 16.7% arriba de los \$1,103.4 millones registrados en 6M22. Lo anterior es resultado del desplazamiento de unidades con mayor valor, lo que a su vez conllevó al incremento del precio promedio de venta.

El **margen bruto** decreció en 0.3 puntos porcentuales en 2T23, alcanzando un margen de 29.9% en comparación con el margen de 30.2% al 2T22. Por su parte, el margen bruto del primer semestre de 2023 se incrementó 0.5 puntos porcentuales, pasando de 29.0% en 6M22 a 29.5% en 6M23.

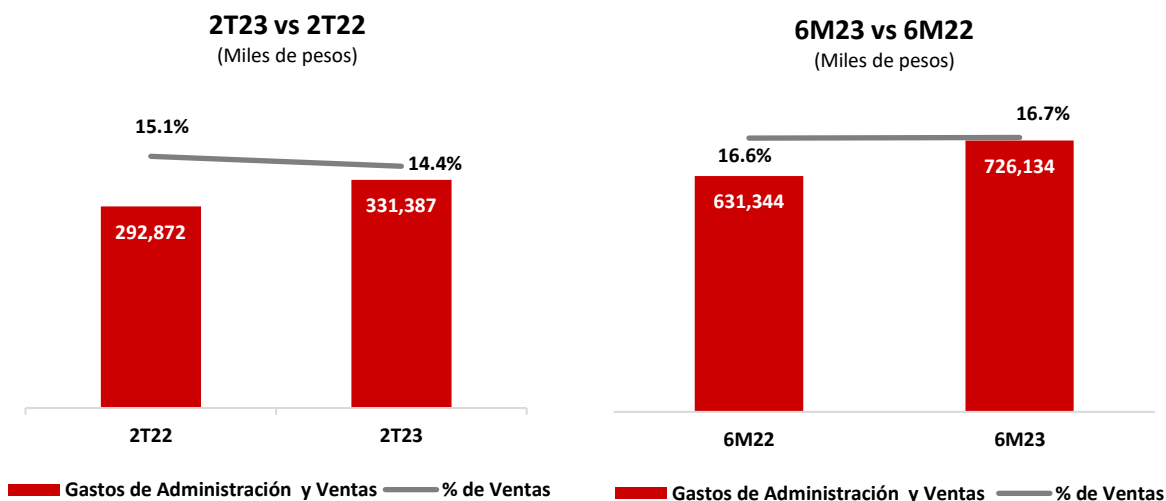
UAFIDA / MARGEN UAFIDA

| (Miles de pesos) | 2T23 | 2T22 | Variación | 6M23 | 6M22 | Variación |
|-----------------------------------|---------|---------|-----------|---------|---------|-----------|
| Gastos de Administración y Ventas | 331,387 | 292,872 | 13.2% | 726,134 | 631,344 | 15.0% |
| % de Ventas | 14.4% | 15.1% | (0.7 pp) | 16.7% | 16.6% | 0.1 pp |
| UAFIDA | 394,140 | 327,682 | 20.3% | 633,548 | 537,933 | 17.8% |
| Margen UAFIDA | 17.1% | 16.8% | 0.3 pp | 14.5% | 14.2% | 0.3 pp |

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los **gastos de administración y ventas** alcanzaron \$331.4 millones en el 2T23 en comparación con los \$292.9 millones en el 2T22. Por su parte la proporción contra el nivel de ingresos disminuyó en 0.7 puntos porcentuales, pasando de 15.1% en el 2T22 a 14.4% en el 2T23.

En términos acumulados, los gastos de administración y ventas fueron de \$726.1 millones en 6M23, mientras que en 6M22 los gastos sumaron \$631.3 millones, representando un incremento mínimo de tan solo 0.1 puntos porcentuales en la proporción contra el nivel de ingresos.

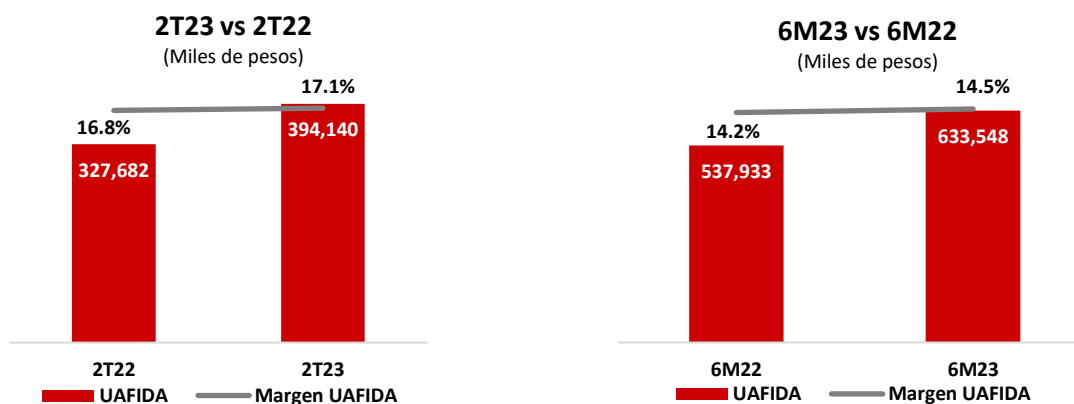


UAFIDA

La **UAFIDA** continúa favoreciéndose ante el alza de unidades vendidas y la mejora experimentada en la mezcla de ventas y el precio promedio de venta, conllevando a que en 2T23 y 6M23 se registraran incrementos de doble dígito en este rubro.

La UAFIDA del trimestre creció en un 20.3% pasando de \$327.7 millones en el 2T22 a \$394.1 millones en el 2T23. En términos acumulados el incremento fue de 17.8% registrando un total de \$633.5 millones en 6M23 en comparación con los \$537.9 millones en 6M22.

En lo que respecta al **margen UAFIDA**, durante el trimestre el mismo se expandió en 0.3 puntos porcentuales al pasar de 16.8% al 2T22 a 17.1% en el 2T23. El mismo incremento se presenta de manera acumulada, pasando de 14.2% en 6M22 a 14.5% en 6M23.



Cabe mencionar que aunado al incremento del EBITDA, el indicador de Retorno sobre Capital Invertido calculado antes de impuestos (ROIC) al 2T23 tuvo un crecimiento de 6.6 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo del año anterior pasando de un 24.4% en el 2T22 a 31.0% en 2T23, logrando así alcanzar un nuevo nivel histórico para la compañía en dicho indicador.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

| (Miles de pesos) | 2T23 | 2T22 | Variación | 6M23 | 6M22 | Variación |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Gastos Financieros | 145,433 | 126,163 | 15.3% | 283,019 | 261,487 | 8.2% |
| Productos Financieros | (35,817) | (14,753) | 142.8% | (68,967) | (29,192) | 136.3% |
| (Ganancia) pérdida neta de la posición de derivados | (18,798) | 3,299 | 669.8% | (32,675) | 16,714 | 295.5% |
| Costo Integral de Financiamiento | 90,818 | 114,709 | (20.8%) | 181,377 | 249,009 | (27.2%) |
| (Pérdida) ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo | (13,547) | 17,354 | (178.1%) | (8,985) | 46,728 | (119.2%) |

El costo integral de financiamiento (CIF) fue de \$90.8 millones en el 2T23, lo cual representó una disminución de 20.8% contra el CIF de \$114.7 millones del 2T22, mismo que fue beneficiado por los ingresos que fueron obtenidos por las inversiones bancarias y la ganancia neta de los instrumentos financieros derivados.

En 6M23 el CIF fue de \$181.4 millones, presentando una disminución de 27.2% al compararse contra los \$249.0 millones percibidos en 6M22, a causa de los mismos efectos mencionados del trimestre.

UTILIDAD NETA

La utilidad neta en el 2T23 fue de \$137.0 millones, 32.0% mayor a los \$103.8 millones registrados en el 2T22. En términos acumulados, se reportaron \$196.7 millones de utilidad en 6M23, es decir un incremento de 58.7% con respecto a los \$123.9 millones percibidos en 6M22. Las variaciones al alza correspondieron al incremento en los ingresos de ambos periodos, así como a un menor costo integral de financiamiento a causa de la reestructura de la deuda.

La utilidad integral fue de \$123.5 millones en el 2T23, es decir 1.9% superior a los \$121.2 millones registrados en el 2T22. Por su parte, en 6M23 la utilidad integral fue de \$187.7 millones, lo que representó un crecimiento de 10.0% en comparativa con los \$170.7 millones del mismo periodo del año anterior.

ACTIVOS / PASIVOS

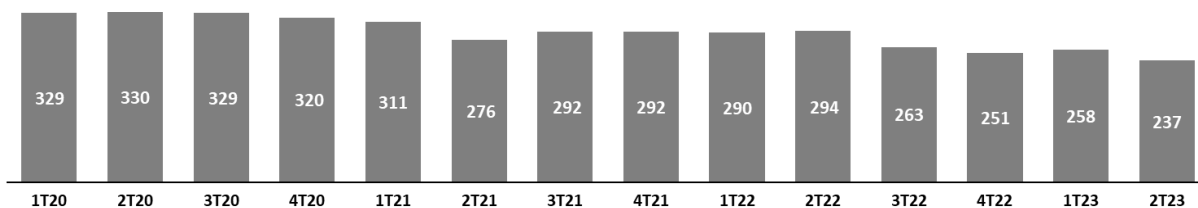
El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de corto y largo plazo fue de \$1,483.5 millones al 30 de junio de 2023.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo registrado al 30 de junio de 2023 fue de 237 días, 57 días menor a los 294 días reportados en el mismo periodo de 2022, derivado de una mayor rotación de inventarios y una mayor eficiencia en la cobranza.

| (Miles de pesos) | Junio 30, 2023 | | Junio 30, 2022 | |
|-------------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|
| | Monto | Días | Monto | Días |
| Cuentas por cobrar | 690,644 | 29 | 713,415 | 35 |
| Inventario (en proceso) | 3,970,021 | 233 | 3,989,018 | 273 |
| Inventario (reservas territoriales) | 1,604,320 | 94 | 1,578,648 | 108 |
| Proveedores | 1,995,844 | 117 | 1,750,066 | 120 |
| Anticipo de clientes | 56,770 | 2 | 38,377 | 2 |
| Capital de trabajo | 4,212,371 | 237 | 4,492,638 | 294 |
| Ingresos U12M | 8,700,684 | | 7,482,791 | |
| Costo de ventas U12M | 6,195,013 | | 5,319,047 | |

Ciclo de Capital de Trabajo Histórico



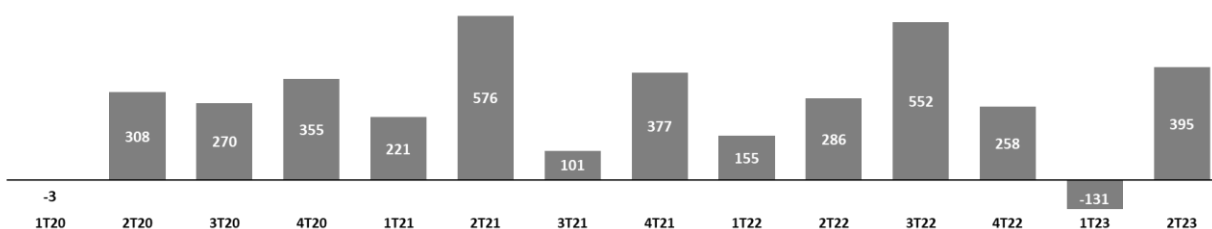
FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) fue positivo tanto para el 2T23 y 6M23, alcanzando \$318.1 millones y \$107.7 millones, respectivamente. La obtención de flujo positivo ha sido consecuencia de las mejoras en los resultados de la compañía y el control en el ciclo del capital de trabajo, a pesar de que durante ambos periodos se tuvo una inversión tres veces mayor en tierra con respecto al año anterior.

| (Miles de pesos) | 2T23 | 2T22 | 6M23 | 6M22 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| UAFIDA | 394,140 | 327,682 | 633,548 | 537,933 |
| (+) Tierra incluida en costos | 162,205 | 127,592 | 301,061 | 261,057 |
| (+-) Cambios en el Capital de Trabajo | 143,638 | (76,757) | (18,270) | (161,461) |
| Gastos Financieros | (76,955) | (98,141) | (156,474) | (226,753) |
| Impuestos pagados | (46,573) | (29,945) | (204,287) | (56,352) |
| Gastos de Capital en Tierra | (256,318) | (69,666) | (446,378) | (144,559) |
| Gastos de Capital en Maq. y Equipo | (2,043) | 7,488 | (1,477) | 4,458 |
| Flujo Libre de Efectivo | 318,094 | 188,253 | 107,723 | 214,323 |

El flujo libre de la firma, es decir sin considerar el pago de intereses, fue de \$395.0 millones en el 2T23, mientras que en 6M23 fue de \$264.2 millones.

Flujo Libre de la Firma Histórico



PROYECTOS EN DESARROLLO

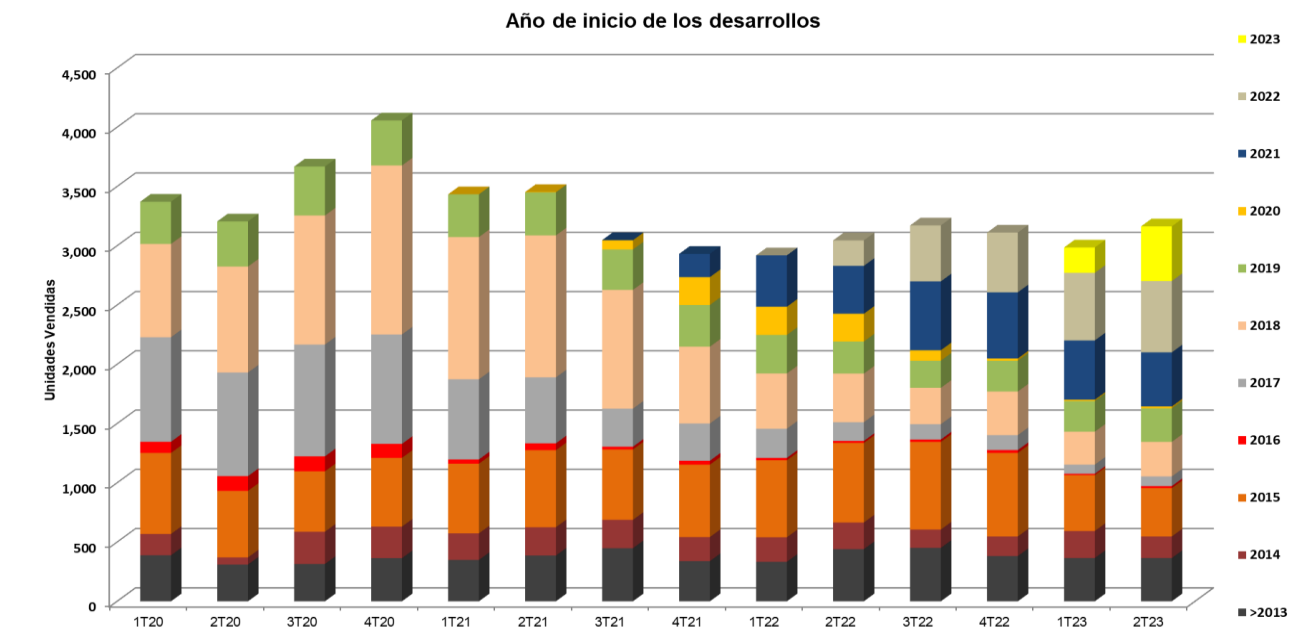
| | 1T20 | 2T20 | 3T20 | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 1T23 | 2T23 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Inicios | 4,203 | 1,453 | 4,213 | 3,394 | 3,034 | 3,435 | 2,638 | 3,554 | 2,660 | 3,400 | 2,639 | 2,805 | 3,588 | 3,084 |
| Unidades Terminadas | 3,724 | 2,230 | 4,247 | 4,073 | 3,157 | 3,602 | 3,173 | 3,165 | 2,528 | 3,056 | 3,107 | 3,154 | 2,916 | 3,453 |
| Unidades Escrituradas | 3,372 | 3,205 | 3,668 | 4,057 | 3,434 | 3,453 | 3,047 | 2,931 | 2,919 | 3,045 | 3,171 | 3,112 | 2,985 | 3,163 |
| Inventario Final de Unidades Terminadas (IFUT) | 1,604 | 629 | 1,264 | 1,300 | 1,044 | 1,184 | 1,308 | 1,528 | 1,157 | 1,234 | 1,157 | 1,196 | 1,129 | 1,412 |
| Unidades en Desarrollo (incl. IFUT) | 7,763 | 6,011 | 6,556 | 5,906 | 5,532 | 5,513 | 5,122 | 5,745 | 5,486 | 5,840 | 5,312 | 5,005 | 5,608 | 5,529 |
| Total de Reservas | 77,330 | 74,114 | 71,799 | 68,247 | 64,959 | 67,067 | 64,978 | 64,298 | 61,935 | 60,156 | 57,356 | 59,868 | 58,386 | 58,808 |

Los inicios de unidades fueron 3,084 durante el 2T23, lo que representó un decremento de 9.3% con respecto al 2T22, principalmente a que la apertura de gran parte de los proyectos está programada para la segunda mitad del año. Asimismo, si se comparan dichos inicios contra el 1T23, existe una disminución de 14.0% en las unidades conforme a los mismos efectos mencionados anteriormente y a la terminación de 4 proyectos.

Las unidades terminadas alcanzaron la cifra de 3,453 al cierre del 2T23, 13.0% arriba en comparación al 2T22 debido a que se tuvieron 5 aperturas durante el segundo semestre de 2022 que están

aportando unidades este año; y 18.4% de crecimiento respecto al 1T23 por los fraccionamientos que se abrieron durante el periodo.

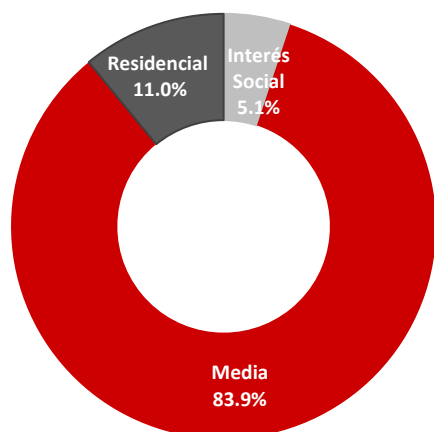
El inventario final de unidades terminadas al 30 de junio de 2023 representó un total de 1,412 unidades, es decir, un alza del 14.4% en comparación con el periodo al 30 de junio de 2022, como resultado de los efectos mencionados anteriormente.



RESERVAS TERRITORIALES

Al 30 de junio de 2023, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron un total de 58,808 unidades, de las cuales el 68.3% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 31.7% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

Reservas Territoriales por segmento y por estado al 30 de junio de 2023



| Estado | Unidades | Porcentaje |
|------------------|---------------|---------------|
| Aguascalientes | 7,346 | 12.5% |
| Estado de México | 4,395 | 7.5% |
| Jalisco | 13,534 | 23.0% |
| Nuevo León | 16,133 | 27.4% |
| Querétaro | 6,657 | 11.3% |
| Quintana Roo | 3,215 | 5.5% |
| Tamaulipas | 7,528 | 12.8% |
| Total | 58,808 | 100.0% |

DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 30 de junio de 2023, Javer continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$100.0 millones y \$93.0 millones en arrendamientos. Dichas líneas de crédito pueden ser utilizadas por la Compañía siempre y cuando esté en cumplimiento con sus obligaciones en relación con el contrato del crédito sindicado.

Al 30 de junio del 2023, la razón de deuda total a UAFIDA fue de 1.96x, mientras que la razón de deuda neta a UAFIDA fue de 0.93x; alcanzando niveles históricos para la compañía. Asimismo, la relación del efectivo disponible para el servicio de la deuda fue de 2.89x.

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 la Compañía 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%.

Al 30 de junio de 2023, Javer mantiene 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) | Junio-23 |
|--|----------------|
| Documentos por pagar a Instituciones Financieras | - |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 306,983 |
| TOTAL | 306,983 |

| Deuda a largo plazo (Miles de pesos) | Junio-23 |
|--------------------------------------|------------------|
| Crédito Sindicado | 2,366,030 |
| Arrendamientos financieros | 172,159 |
| Menos porción circulante | 306,983 |
| TOTAL | 2,231,206 |

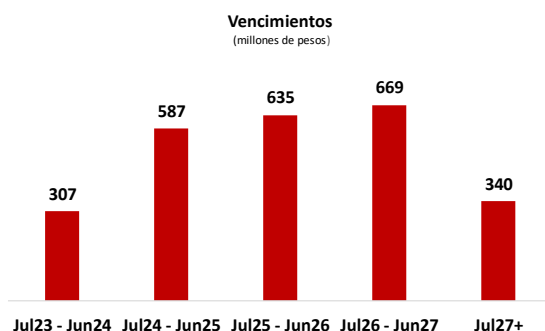
| | |
|--|------------------|
| DEUDA TOTAL | 2,538,189 |
| EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO | 1,483,529 |
| DEUDA NETA | 1,054,660 |

| Razones Financieras | Junio-23 |
|--|----------|
| DEUDA TOTAL / U12M UAFIDA | 1.96 |
| DEUDA NETA * / U12M UAFIDA | 0.93 |
| Efectivo disponible para servicio de deuda | 2.89 |
| Activos a deuda total** | 3.05 |

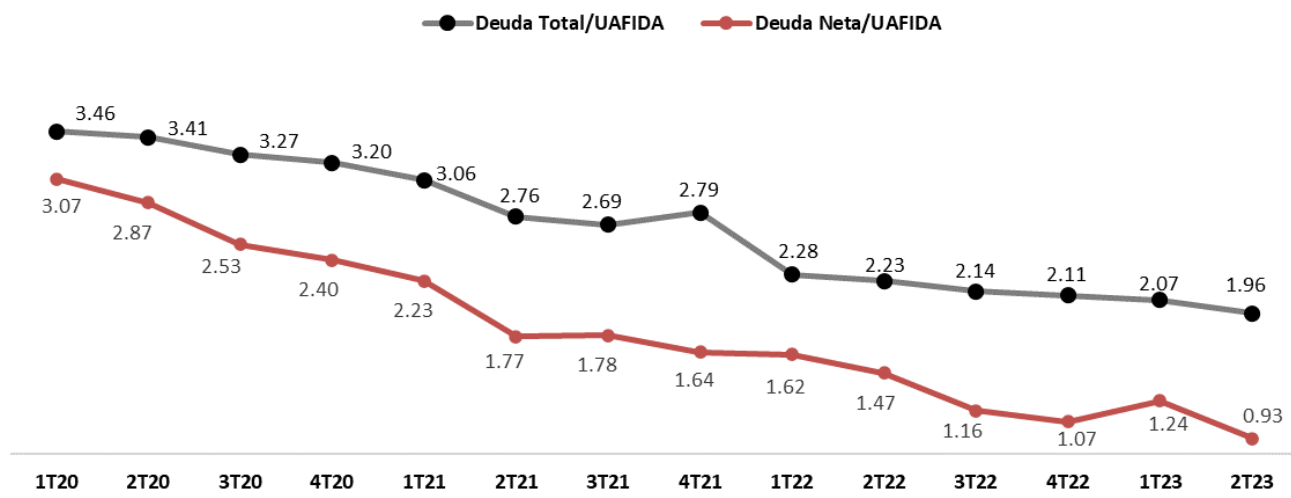
* Deuda Neta: este indicador no considera el efectivo restringido para objeto del cálculo.

** 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 | Junio 30, 2023 | |
|--------------------------|-----------------|----------------|-------|
| | | \$ (Ps.) | US. |
| Instrumentos Financieros | | 110,956 | 6,482 |



Indicadores Históricos de Deuda



RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Durante el 2T23, se continuaron las acciones para alcanzar los objetivos de sustentabilidad a través de programas y acciones alineadas con el Modelo de Responsabilidad Social Corporativa. A continuación, se presentan algunas de las actividades más relevantes realizadas durante el 2T23:

- Voluntariado del Día del Niño en los estados donde se tiene presencia en distintas organizaciones beneficiando a 322 niños y niñas.

- Participación en el centro de formación de oficios CANADEVI “CENFOCA NL” beneficiando a más de 50 personas.
- Renovación de la Alianza Empresarial por la Educación Técnica en Nuevo León con la CAINTRA para apoyar a 150 alumnos en este segundo ciclo.
- Estudios y entrega de lentes a bajo costo en las dos aulas que se tienen en conjunto con Construyendo y Creciendo en Nuevo León.
- Inauguración del primer vivero en Jalisco, en el desarrollo Cima Serena, siendo el quinto para la Compañía. Cuenta con más de 500 árboles en proceso de germinación y un nuevo huerto urbano.
- Se publicó la declaratoria de compromiso con la certificación EDGE de la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés), brazo privado del Grupo del Banco Mundial. La Compañía ha sido catalogada como EDGE Champion, al haber certificado más de 200 mil m² a través de 1,880 casas. Javer seguirá promoviendo la construcción de vivienda sustentable, y ha iniciado el proceso de certificación de 10,000 viviendas adicionales a las ya certificadas.
- Al cierre de 6M23, se han realizado 6 eventos de voluntariados para realizar reforestaciones, plantando un total de 372 árboles y más de 150 participantes. Por parte del equipamiento se han sembrado 16,695 árboles. Sumando ambos esfuerzos se han plantado un total de 17,967 árboles.

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

lo invita a participar en su teleconferencia y presentación vía webcast en español
de los resultados del
Segundo Trimestre de 2023

El día miércoles 19 de julio de 2023

10:00 a.m. Hora Ciudad de México / Monterrey

12:00 p.m. Hora New York

PRESENTADORES

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

Para participar, por favor 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, Quintana Roo, Querétaro y Tamaulipas. En 2022, la Compañía reportó ingresos por \$8,140 millones y un total de 12,247 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

(En miles de pesos)

| | Nota | 2023 | 2022 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| Activo | | | |
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 3 | \$ 1,382,198 | \$ 1,309,631 |
| Cuentas por cobrar | 4 | 690,644 | 542,426 |
| Inventarios inmobiliarios | 6 | 3,970,021 | 3,952,361 |
| Pagos anticipados | | 682,811 | 549,003 |
| Otros activos circulantes | | 339,368 | 223,697 |
| Total de activo circulante | | 7,065,042 | 6,577,118 |
| Efectivo restringido | 3 | 101,331 | 93,974 |
| Reservas territoriales | 6 | 1,604,320 | 1,648,785 |
| Edificios, moldes y maquinaria y equipo | | 195,663 | 211,708 |
| Instrumentos financieros derivados | 7 | 110,956 | 125,463 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 11 | 170,501 | 170,501 |
| Otros activos no circulantes | | 118,124 | 125,852 |
| Total de activos | | <u>\$ 9,365,937</u> | <u>\$ 8,953,401</u> |
| Pasivos y capital contable | | | |
| Pasivo circulante: | | | |
| Porción circulante del pasivo a largo plazo | 8 | \$ 306,983 | \$ 60,325 |
| Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar | 9 | 2,566,154 | 2,298,844 |
| Cuenta por pagar a parte relacionada | | 165 | 165 |
| Anticipos de clientes | | 56,770 | 38,975 |
| Impuestos a la utilidad por pagar | 11 | - | 107,617 |
| Intereses por pagar | | 52,581 | 48,410 |
| Total de pasivo circulante | | 2,982,653 | 2,554,336 |
| Deuda a largo plazo | 8 | 2,231,206 | 2,480,211 |
| Cuentas por pagar por compra de terrenos | | 5,958 | 31,751 |
| Beneficios a los empleados | | 109,106 | 103,775 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 11 | 1,324,483 | 1,132,011 |
| Total de pasivos | | 6,653,406 | 6,302,084 |
| Capital contable: | | | |
| Capital social | 12 | 1,154,180 | 1,159,270 |
| Prima en emisión de acciones | | 44,122 | 35,559 |
| Utilidades acumuladas | | 1,501,048 | 1,434,322 |
| Otras partidas de la utilidad integral | | 13,181 | 22,166 |
| Total de capital contable | | 2,712,531 | 2,651,317 |
| Total de pasivos y capital contable | | <u>\$ 9,365,937</u> | <u>\$ 8,953,401</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 30 de junio de 2023 y 2022

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

| | Nota | 2T 2023 | 2T 2022 | 6M 2023 | 6M 2022 |
|---|------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ingresos | 14 | \$ 2,303,541 | \$ 1,944,764 | \$ 4,360,337 | \$ 3,799,821 |
| Costo de ventas | | 1,615,356 | 1,358,219 | 3,072,655 | 2,696,387 |
| Utilidad bruta | | 688,185 | 586,545 | 1,287,682 | 1,103,434 |
| Gastos de administración | | (108,500) | (99,058) | (285,206) | (241,303) |
| Gastos de venta | | (152,047) | (130,341) | (294,075) | (259,150) |
| Gastos generales | | (70,840) | (63,473) | (146,853) | (130,891) |
| Otros ingresos, neto | | 2,753 | 4,445 | 5,567 | 7,727 |
| Gasto por intereses, neto | | (109,616) | (111,412) | (214,052) | (232,297) |
| (Pérdida) ganancia cambiaria, neta | | (1,031) | (5,013) | (2,813) | 6,195 |
| Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados | 7 | 19,829 | 1,716 | 35,488 | (22,907) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | | 268,733 | 183,409 | 385,738 | 230,808 |
| Impuestos a la utilidad | 11 | (131,680) | (79,568) | (189,012) | (106,864) |
| Utilidad neta | | 137,053 | 103,841 | 196,726 | 123,944 |
| Otra partida de la utilidad integral del año: Partida que se reclasificará en el futuro a resultados – (Pérdida) ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos | | (13,547) | 17,354 | (8,985) | 46,728 |
| Total de la utilidad integral | | \$ 123,506 | \$ 121,195 | \$ 187,741 | \$ 170,672 |
| Utilidad básica y diluida por acción | | \$ 0.49 | \$ 0.37 | \$ 0.70 | \$ 0.44 |

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue de 279,914,118 y 279,109,781, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 284,432,536 y 283,384,693, 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 30 de junio de 2023 y 2022

(En miles de pesos)

| | Capital social | Prima en emisión de acciones | Utilidades acumuladas | Otras partidas de la utilidad integral | Total de capital contable |
|--|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|---|----------------------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2022 | \$1,165,701 | \$ 26,131 | \$1,172,278 | \$ 5,310 | \$ 2,369,420 |
| Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones | (7,749) | 9,428 | - | - | 1,679 |
| Utilidad integral | - | - | 123,944 | 46,728 | 170,672 |
| Saldos al 30 de junio de 2022 | <u>\$1,157,952</u> | <u>\$ 35,559</u> | <u>\$1,296,222</u> | <u>\$ 52,038</u> | <u>\$ 2,541,771</u> |
| | | | | | |
| | Capital social | Prima en emisión de acciones | Utilidades acumuladas | Otras partidas de la utilidad integral | Total de capital contable |
| 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 | (5,090) | 8,563 | - | - | 3,473 |
| Dividendos decretados | - | - | (130,000) | - | (130,000) |
| Utilidad integral | - | - | 196,726 | (8,985) | 187,741 |
| Saldos al 30 de junio de 2023 | <u>\$1,154,180</u> | <u>\$ 44,122</u> | <u>\$1,501,048</u> | <u>\$ 13,181</u> | <u>\$ 2,712,531</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los periodos que terminaron el 30 de junio de 2023 y 2022

(En miles de pesos)

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| Flujos de efectivo por actividades de operación: | | |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | \$ 385,738 | \$ 230,808 |
| Más (menos): | | |
| Gasto por intereses, neto | 214,052 | 232,297 |
| Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados | (35,488) | 22,907 |
| Depreciación y amortización | 50,611 | 46,229 |
| Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada | 2,393 | (5,969) |
| Pagos basados en acciones | 3,473 | 1,679 |
| (Aumento) / disminución en: | | |
| Cuentas por cobrar | (148,218) | (175,978) |
| Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales | 44,907 | 138,196 |
| Otros activos circulantes | (18,768) | (2,660) |
| Pagos anticipados | (149,748) | (34,333) |
| Aumento / (disminución) en: | | |
| Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar | 104,908 | 39,008 |
| Anticipos de clientes | 17,795 | 746 |
| Impuestos a la utilidad pagados | (204,286) | (56,312) |
| | <u>267,369</u> | <u>436,618</u> |
| Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación | | |
| Flujos de efectivo por actividades de inversión – Adquisición de moldes, maquinaria y equipo | <u>(1,477)</u> | <u>4,459</u> |
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento: | | |
| Pago de préstamos de instituciones financieras | - | (334) |
| Pago de préstamos a largo plazo | (37,347) | (626,133) |
| Intereses pagados | (156,475) | (226,754) |
| Emisión de acciones | 11,941 | 12,656 |
| Pago de comisiones y honorarios por la obtención de préstamo a largo plazo | <u>(1,694)</u> | <u>-</u> |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento | <u>(183,575)</u> | <u>(840,565)</u> |
| Aumento (disminución) neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 82,317 | (399,488) |
| Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera | (2,393) | (361) |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo | <u>1,403,605</u> | <u>1,426,977</u> |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo | <u>\$1,483,529</u> | <u>\$1,027,128</u> |
| Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo: | | |
| Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero | <u>\$ 28,601</u> | <u>\$ 30,448</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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022

(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 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).

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 2022, 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 2023.

Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (Modificaciones a la IAS 12)

Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento inicial para excluir transacciones que dan lugar a diferencias temporales iguales y compensatorias, por ejemplo, arrendamientos y pasivos por desmantelamiento. Para los arrendamientos y pasivos por desmantelamiento, los activos y pasivos por impuestos diferidos asociados deberán reconocerse desde el comienzo del primer período comparativo presentado, con cualquier efecto acumulativo reconocido como un ajuste a las utilidades acumuladas u otros resultados integrales a esa fecha. Para todas las demás transacciones, las modificaciones se aplican a las transacciones que ocurren después del comienzo del primer período presentado.

La Compañía no cuenta con arrendamientos en los cuales exista un pasivo por desmantelamiento, por lo tanto, no se tuvo efectos en los estados financieros.

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 2022.

2.3.1 Presentación de estados de resultados y otros resultados integrales

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

2.3.2 Presentación de estados de flujos de efectivo

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

2.3.3 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período. Por los periodos terminados el 30 de junio de 2023 y 2022 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:

| | Al 30 de junio de 2023 | Al 31 de diciembre de 2022 |
|--|---------------------------------------|---|
| Efectivo y bancos | \$ 69,264 | \$ 28,167 |
| Inversiones temporales | 1,258,821 | 1,229,778 |
| Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾ | <u>54,113</u> | <u>51,686</u> |
| Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo | 1,382,198 | 1,309,631 |
| Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾ | <u>101,331</u> | <u>93,974</u> |
| Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo | <u><u>\$1,483,529</u></u> | <u><u>\$1,403,605</u></u> |

⁽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 30 de junio de 2023 son similares al 31 de diciembre de 2022; 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 73.40% y 65.50%, del total de cuentas por cobrar al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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 30 de junio de | |
|---|--------------------------|-------------|
| | 2023 | 2022 |
| Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾ | \$ (7,219) | \$ (1,438) |
| Gastos por servicios administrativos ⁽²⁾ | (12,572) | (12,092) |
| Gasto por interés ⁽³⁾ | (2,758) | (3,301) |

- (1) Durante los periodos concluidos el 30 de junio de 2023 y 2022 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:

| | Al 30 de junio de 2023 | Al 31 de diciembre de 2022 |
|--|---------------------------------------|---|
| Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾ | <u>\$ 165</u> | <u>\$ 165</u> |

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

| | Al 30 de junio de 2023 | Al 31 de diciembre de 2022 |
|--|---------------------------------------|---|
| Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾ | \$ 46,730 | \$ 52,294 |
| Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾ | <u>4,402</u> | <u>4,826</u> |
| | <u>\$ 51,132</u> | <u>\$ 57,120</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.

| | |
|--|-----------------------------------|
| | 30 de junio de |
| | 2023 2022 |
| Honorarios, sueldos y otras prestaciones | <u>\$ 56,815</u> <u>\$ 41,930</u> |

5.3 Compensación a personal administrativo clave

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

6. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

| | Terrenos en proceso de desarrollo | Casas en proceso de construcción | Urbanización y equipamiento | Total ⁽¹⁾ |
|---|--|---|--|-----------------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | \$ 796,846 | \$ 1,123,414 | \$ 1,957,084 | \$ 3,877,344 |
| Adiciones / compras | - | 3,264,910 | 1,675,696 | 4,940,606 |
| Transferencia de reservas territoriales | 623,736 | - | - | 623,736 |
| Ventas | <u>(607,744)</u> | <u>(3,202,929)</u> | <u>(1,678,652)</u> | <u>(5,489,325)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | 812,838 | 1,185,395 | 1,954,128 | 3,952,361 |
| Adiciones / compras | - | 1,757,476 | 906,716 | 2,664,192 |
| Transferencia de reservas territoriales | 246,145 | - | - | 246,145 |
| Ventas | <u>(304,120)</u> | <u>(1,712,492)</u> | <u>(876,065)</u> | <u>(2,892,677)</u> |
| Saldos al 30 de junio de 2023 | <u>\$ 754,863</u> | <u>\$ 1,230,379</u> | <u>\$ 1,984,779</u> | <u>\$ 3,970,021</u> |

(1) Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, los inventarios inmobiliarios de la Compañía se encuentran garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 8, y las líneas de crédito revolventes mencionadas en la Nota 9.

6.1 Reservas territoriales

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

La Compañía no identificó ningún deterioro relacionado con dichos activos al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

Al 30 junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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 \$400,766 y \$524,325, respectivamente. Por otra parte, al 30 junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, un importe de \$1,031,065 y \$831,500, 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 (efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, cuentas por cobrar a corto y largo plazo, instrumentos financieros derivados, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar por compra de terrenos y deuda a corto plazo), son similares a sus valores razonables. El valor razonable de la deuda a largo plazo a las fechas antes mencionadas asciende a \$2,487,390 y \$2,376,961, respectivamente.

7.2 Riesgos de mercado

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

a. La posición financiera es:

| | Al 30 de junio de 2023 | Al 31 de diciembre de 2022 |
|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Activos financieros | US\$ 1,069 | US\$ 1,067 |
| Pasivos financieros | - | (36) |
| Posición financiera neta activa (pasiva) | <u>US\$ 1,069</u> | <u>US\$ 1,031</u> |
| Equivalente en pesos mexicanos | <u>\$ 18,300</u> | <u>\$ 19,962</u> |

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

| | Al 30 de junio de 2023 | Al 31 de diciembre de 2022 |
|----------------------|---------------------------------------|---|
| Dólar estadounidense | \$17.1187 | \$19.3615 |

c. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

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 30 de junio de 2023 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 30 de junio de 2023, 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 nominales 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 | \$ 900 | \$ 900 | TIE 28 | 7.3975% | Trimestral | Trimestral | \$ 40,785 |
| 14 de octubre de 2027 | \$1,100 | \$1,100 | TIE 28 | 7.3975% | Trimestral | Trimestral | 49,842 |
| 14 de octubre de 2027 | \$300 | \$300 | TIE 28 | 7.3975% | Trimestral | Trimestral | 13,533 |
| 14 de octubre de 2027 | \$150 | \$150 | TIE 28 | 7.3975% | Trimestral | Trimestral | 6,796 |
| | | | | | | | <u>\$ 110,956</u> |

Por el periodo que terminó el 30 de junio de 2023, la Compañía reconoció una ganancia neta acumulada de \$3,752 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 TIE 28 hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de la utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$49,083, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

7.3 Riesgo de liquidez

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 30 de junio de 2023. 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>2023 / 2024</u> | <u>2024 / 2025</u> | <u>2025 / 2026</u> | <u>2026 / 2027</u> | <u>2027 / 2028</u> | <u>Total</u> |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Porción circulante del pasivo a largo plazo y sus relativos intereses | \$ 459,422 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 459,422 |
| Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar | 2,357,813 | - | - | - | - | 2,357,813 |
| Cuentas por pagar por compra de terrenos | 208,341 | 5,958 | - | - | - | 214,299 |
| Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾ | - | 712,560 | 721,750 | 713,246 | 343,846 | 2,491,402 |
| Derivados ⁽²⁾ | 176,991 | 141,970 | 99,021 | 51,245 | 6,163 | 475,390 |
| Total | <u>\$3,202,567</u> | <u>\$ 860,488</u> | <u>\$ 820,771</u> | <u>\$ 764,491</u> | <u>\$ 350,009</u> | <u>\$5,998,326</u> |

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 30 de junio de 2023.

(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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de \$110,956 y \$125,463, 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).

8. Deuda

a) Deuda a largo plazo

| <i>A costo amortizado</i> | Al 30 de junio de 2023 | Al 31 de diciembre de 2022 |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| Crédito Sindicado \$2,450 ⁽ⁱ⁾ | \$2,366,030 | \$2,358,555 |
| Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱ⁾ | 172,159 | 181,981 |
| | <u>2,538,189</u> | <u>2,540,536</u> |
| Porción circulante | (306,983) | (60,325) |
| Deuda a largo plazo | <u>\$2,231,206</u> | <u>\$2,480,211</u> |

Datos importantes de los contratos de préstamos a largo plazo

- (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 de 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 fue de \$83,970 y \$91,445, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo dentro del estado consolidado de posición financiera.

El contrato base del Crédito Sindicado con vencimiento en 2027, contiene ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, los cuales han sido cumplidas al 30 de junio de 2023. 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> |
|-------------|------------|
| 2023 / 2024 | \$ 275,625 |
| 2024 / 2025 | 563,500 |
| 2025 / 2026 | 616,175 |
| 2026 / 2027 | 661,500 |
| 2027 | 333,200 |

- (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 27 de septiembre de 2019, la Compañía contrató una nueva línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$352,622, con una tasa de interés TIE más puntos adicionales de acuerdo a la fecha de cada disposición. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 la Compañía no tiene disposiciones por pagar, la Compañía puede disponer aun de dicha línea de crédito un importe de \$100,000.

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

| | Al 30 de junio de 2023 | Al 31 de diciembre de 2022 |
|--|---------------------------|----------------------------------|
| Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾ | \$ 615,734 | \$ 532,315 |
| Cuentas por pagar por compra de terrenos | 208,341 | 268,403 |
| Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾ | 1,165,756 | 1,109,580 |
| Otros pasivos | 576,323 | 388,546 |
| | <u>\$ 2,566,154</u> | <u>\$ 2,298,844</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 \$318,880 y \$296,181 al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente.
- (ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es de \$1,410,000 y \$1,360,000, 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 2023 y 2022 y continuará la misma tasa para años futuros.

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

| | 30 de junio de | |
|--------------|-----------------------|------------------|
| | 2023 | 2022 |
| ISR causado | \$ - | \$ 1,728 |
| ISR diferido | 189,012 | 105,136 |
| | <u>\$ 189,012</u> | <u>\$106,864</u> |

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 30 de junio de 2023 y 2022 fueron determinados considerando dichos periodos como años fiscales normales, calculados sobre la base de las diferencias temporales de los activos y pasivos al cierre de cada período. Las tasas efectivas (no auditadas) fueron 49.0% y 46.3% respectivamente.

Al 30 de junio de 2023, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por \$594,754 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. 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 a razón de \$0.461966952 pesos por acción, por cada una de las 281,405,411 acciones suscritas y pagadas, representativas del capital social de la Sociedad a la fecha del decreto, la fecha del pago de dividendos, se encuentra sujeta a la disponibilidad de flujos de la Sociedad.
- b. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el 24.8% y 25.1%, respectivamente, del capital social, propiedad de Proyectos del Noreste, S.A. de C.V., está actualmente en posesión de Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, como fiduciaria (la Fiduciaria Scotiabank) conforme a un contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado por y entre Proyectos del Noreste, S.A. de C.V. como fideicomitente, los accionistas controladores, como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste, S.A. de C.V. o a los accionistas controladores, con base en ciertos criterios de liberación descritos en el contrato de compra de acciones, que corresponden al pago de indemnizaciones y/o ajustes de precios incluidos, así como del resultado de las acciones legales relacionadas con contingencias fiscales entre los accionistas propietarios de las acciones que integran el capital social de JAVER.
- c. Proyectos del Noreste, 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 Javier, S.A. de C.V. ("Casas Javier") 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 Javier, desconociendo los mismos por considerar que éstos no son estrictamente indispensables para los fines de la empresa por el simple hecho de que parte de las obras de urbanización e infraestructura son cedidas y donadas a los municipios para su posterior operación. Como resultado de lo anterior, la autoridad fiscal determinó un crédito por concepto de supuestas contribuciones omitidas en relación con el impuesto sobre la renta de personas morales en el ejercicio fiscal 2014, por la cantidad de \$120,413, más actualizaciones, recargos y multas.

El 27 de septiembre de 2019, la Compañía presentó un recurso de revocación, el cual, 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 junio de 2023, se encuentra 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.

- 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 litigio o procedimiento arbitral alguno que involucre reclamaciones o el pago de cantidades significativas, ni tiene conocimiento de que se encuentre pendiente de resolución o exista amenaza de inicio de algún procedimiento de este tipo.
- d. La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales, estos cambios pueden afectar la operación de la Compañía.

14. Información por segmentos

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

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

Los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

| Tipo de vivienda | Zona geográfica |
|-------------------------|------------------------|
| Interés social | Nuevo León |

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

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

| | 30 de junio de | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| | Ingresos por segmento | | Utilidades por segmento | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Interés social | \$ - | \$ 2,096 | \$ - | \$ 462 |
| Media | 2,747,374 | 2,492,250 | 757,511 | 672,097 |
| Residencial | 1,584,057 | 1,280,435 | 509,088 | 408,881 |
| Lotes comerciales | <u>28,906</u> | <u>25,040</u> | <u>21,083</u> | <u>21,994</u> |
| Totales | <u>\$4,360,337</u> | <u>\$3,799,821</u> | 1,287,682 | 1,103,434 |
| Costos administrativos corporativos y salarios de los directores | | | (720,567) | (623,617) |
| Costos financieros | | | <u>(181,377)</u> | <u>(249,009)</u> |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | | | <u>\$ 385,738</u> | <u>\$ 230,808</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:

| | 30 de junio de | |
|------------------|-----------------------|--------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Nuevo León | \$ 1,604,715 | \$1,416,090 |
| Jalisco | 797,383 | 514,416 |
| Aguascalientes | 436,428 | 312,722 |
| Querétaro | 314,772 | 448,615 |
| Estado de México | 753,464 | 728,443 |
| Tamaulipas | 84,111 | 55,797 |
| Quintana Roo | 369,464 | 323,738 |
| | <u>\$ 4,360,337</u> | <u>\$3,799,821</u> |

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

| | Al 30 de junio de 2023 | Al 31 de diciembre de 2022 |
|------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Nuevo León | \$ 1,360,280 | \$ 1,600,020 |
| Jalisco | 1,097,559 | 1,105,544 |
| Aguascalientes | 701,074 | 666,790 |
| Querétaro | 908,424 | 760,828 |
| Estado de México | 759,970 | 716,949 |
| Tamaulipas | 171,994 | 197,412 |
| Quintana Roo | 575,040 | 553,603 |
| | <u>\$ 5,574,341</u> | <u>\$ 5,601,146</u> |

d) Información sobre principales clientes

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