

2024



# 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  
Sostenibilidad

 T. +52 (81) 1133-6699 Ext.6515

 vlozano@javer.com.mx



## JAVER ANUNCIA CRECIMIENTO DE DOBLE DÍGITO EN UTILIDAD BRUTA, UAFIDA Y UTILIDAD NETA, EXPANSIÓN DE MÁRGENES Y GENERACIÓN DE FLUJO EN EL 2T24 Y 6M24.

Monterrey, Nuevo León, México – 17 de julio, 2024 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el segundo trimestre (“2T24”) y los primeros seis meses (“6M24”) al 30 de junio de 2024. 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)	2T24	2T23	Variación	6M24	6M23	Variación
Unidades	3,138	3,163	(0.8%)	5,773	6,148	(6.1%)
Ingresos Netos	2,453,292	2,303,541	6.5%	4,560,981	4,360,337	4.6%
Utilidad Bruta	810,584	688,185	17.8%	1,500,214	1,287,682	16.5%
Margen Bruto	33.0%	29.9%	3.1 pp	32.9%	29.5%	3.4 pp
UAFIDA	486,937	394,140	23.5%	786,602	633,548	24.2%
Margen UAFIDA	19.8%	17.1%	2.7 pp	17.2%	14.5%	2.7 pp
Utilidad Neta	210,557	137,053	53.6%	303,158	196,726	54.1%
Margen Neto	8.6%	5.9%	2.7 pp	6.6%	4.5%	2.1 pp
Flujo Libre de Efectivo	368,925	318,094	16.0%	172,195	107,723	59.8%
Utilidad por acción*	0.73	0.49	49.0%	1.06	0.70	51.4%

\*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue de 287,235,088 y 279,914,118, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 287,235,088 y 284,432,536, respectivamente.

- Las **unidades vendidas** disminuyeron 0.8% en el 2T24, mientras que en términos acumulados la reducción de unidades fue del 6.1%. Lo anterior fue resultado del cambio en la mezcla de ventas, dado que la Compañía ha tenido una mayor orientación al desplazamiento de viviendas pertenecientes a los segmentos medio alto y residencial, en vías de continuar con la estrategia de maximizar la rentabilidad.
- Los **ingresos netos** reflejaron crecimientos en su comparativa trimestral y acumulada, resultado de la mejora en la mezcla de ventas al haberse desplazado viviendas de mayor valor, conllevando a su vez al incremento en el precio promedio de venta en ambos periodos. En el 2T24 los ingresos crecieron en un 6.5%, registrando un total de \$2,453.3 millones, mientras que en 6M24 el incremento en ingresos fue de 4.6%, alcanzando \$4,561.0 millones. El precio promedio de venta del 2T24 creció 7.4% en su comparativa anual, llegando a \$776.6 mil, mientras que en 6M24 el precio promedio fue de \$785.4 mil, es decir, un alza de 11.5%.
- La **UAFIDA** mantuvo la tendencia de crecimiento de doble dígito tanto en su comparativa trimestral como acumulada, registrando alzas de 23.5% en el 2T24 y 24.2% en 6M24, llegando a un total de \$486.9 y \$786.6 millones, respectivamente. Los resultados favorables en la UAFIDA se deben al crecimiento de los ingresos y de la utilidad bruta para ambos periodos. Por su parte, el margen UAFIDA se expandió 2.7 puntos porcentuales en ambos periodos respecto a sus comparativas, registrando un margen de 19.8% en el 2T24 y de 17.2% en 6M24.
- La **utilidad neta** creció a porcentajes de doble dígito, tanto en el trimestre como en términos acumulados, debido a los efectos mencionados previamente. En el 2T24 la utilidad neta fue de \$210.6 millones, incrementándose 53.6% versus 2T23, propiciando una expansión del margen neto en 2.7 puntos porcentuales.

Por su parte la utilidad neta acumulada fue por un total de \$303.2 millones, representando un resultado 54.1% superior a los 6M23, y logrando una expansión del margen en 2.1 puntos porcentuales.

- El **flujo libre de efectivo (FLE)** fue positivo tanto en el 2T24 como en los 6M24, generando un total de \$368.9 y \$172.2 millones, respectivamente. Los resultados muestran una variación al alza de 16.0% para el trimestre y 59.8% en 6M24, impulsados por las mejoras en los principales indicadores de la Compañía y una menor inversión en la adquisición de terrenos.

### COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

---

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “concluido el primer semestre de año, nos complace informarles que mantenemos la inercia positiva de los últimos 24 meses, obteniendo crecimientos anuales de doble dígito en la UAFIDA y la Utilidad Neta, de 23.5% y 53.6% en el trimestre, y de 24.2% y 54.1% en el periodo de seis meses.

El precio promedio creció un 7.4% en la comparativa trimestral, y de forma acumulada un 11.5% para terminar en los \$785 mil pesos por vivienda, dicho crecimiento esta apalancado principalmente en el cambio en la mezcla. Derivado de lo anterior y a las negociaciones efectivas en algunos de los insumos relevantes, el margen bruto se expandió en 340 puntos base de 29.5% a 32.9% en el semestre.

En continuidad a la expectativa del año durante el segundo trimestre comenzamos a escriturar en 3 nuevos proyectos en Aguascalientes, Estado de México y Nuevo León, acumulando 6 en el semestre, del total de la meta anual de 14.

Durante el período de doce meses terminado el 30 de junio de 2024, la Compañía alcanzó los \$1,625.4 millones de UAFIDA, un crecimiento del 10.4% contra los 12 meses terminados al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior provoca que nuestros indicadores de apalancamiento de deuda y deuda neta a UAFIDA se presenten en 1.35 y 0.71 veces respectivamente. Así mismo esto arroja que nuestra rentabilidad medida sobre el capital invertido ROIC (por sus siglas en inglés) este en 35.9%.

El día 20 de mayo la Compañía aviso de un convenio que firmaron sus principales accionistas (que tienen el 62.69% de la tenencia accionaria), con Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., quien lanzará una Oferta Pública de Adquisición (OPA) hasta por el 100% de las acciones de la Compañía, la cual está sujeta a diversas autorizaciones gubernamentales. A la fecha de este reporte, estamos a la espera de dichas autorizaciones.

El pasado 2 de junio se llevaron a cabo elecciones tanto federales como en algunos estados y municipios, incluidas algunas de las entidades en donde tenemos presencia. Estaremos atentos a la incorporación de los virtuales ganadores en sus respectivos puestos y seguir de cerca sus políticas de gobierno en general y particularmente a las que se refieran al sector donde nos desempeñamos.

En relación con la guía anual, nos mantenemos optimistas en alcanzarla por lo que ratificamos el crecimiento de doble digito en ingresos y UAFIDA”.

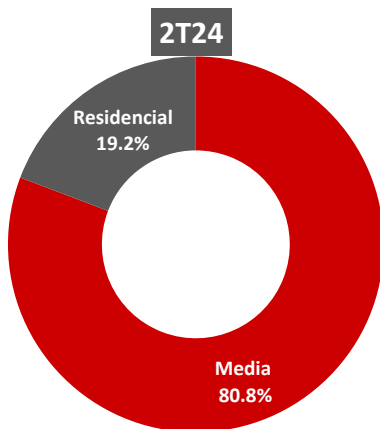
## UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Unidades Vendidas	2T24	% de unidades	2T23	% de unidades	Variación	6M24	% de unidades	6M23	% de unidades	Variación
Vivienda Media	2,535	80.8%	2,643	83.6%	(4.1%)	4,633	80.3%	5,165	84.0%	(10.3%)
Vivienda Residencial	603	19.2%	520	16.4%	16.0%	1,140	19.7%	983	16.0%	16.0%
<b>TOTAL</b>	<b>3,138</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,163</b>	<b>100.0%</b>	<b>(0.8%)</b>	<b>5,773</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,148</b>	<b>100.0%</b>	<b>(6.1%)</b>

Ingresos (Miles de pesos)	2T24	% de ingresos	2T23	% de ingresos	Variación	6M24	% de ingresos	6M23	% de ingresos	Variación
Vivienda Media	1,514,975	61.8%	1,421,028	61.7%	6.6%	2,744,195	60.2%	2,747,374	63.0%	(0.1%)
Vivienda Residencial	922,066	37.6%	865,256	37.6%	6.6%	1,790,190	39.3%	1,584,057	36.3%	13.0%
Total de Ingresos por Viviendas	<b>2,437,041</b>	<b>99.3%</b>	<b>2,286,283</b>	<b>99.3%</b>	<b>6.6%</b>	<b>4,534,385</b>	<b>99.4%</b>	<b>4,331,431</b>	<b>99.3%</b>	<b>4.7%</b>
Ingresos por Lotes Comerciales	16,251	0.7%	17,258	0.7%	(5.8%)	26,596	0.6%	28,906	0.7%	(8.0%)
<b>TOTAL</b>	<b>2,453,292</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,303,541</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.5%</b>	<b>4,560,981</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,360,337</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.6%</b>

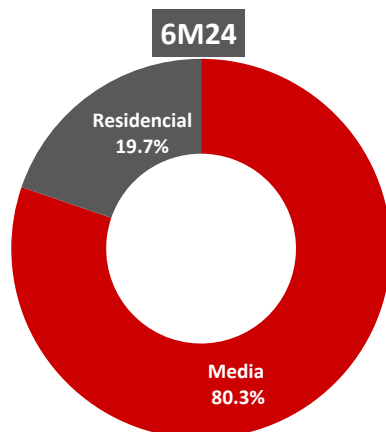
\* Las viviendas de interés social tienen un precio de venta menor a \$300,000. El segmento de vivienda media tiene un precio de venta arriba de \$300,000 y hasta \$850,000. Las unidades residenciales tienen un precio de venta mayor a \$850,000.

### Unidades Vendidas



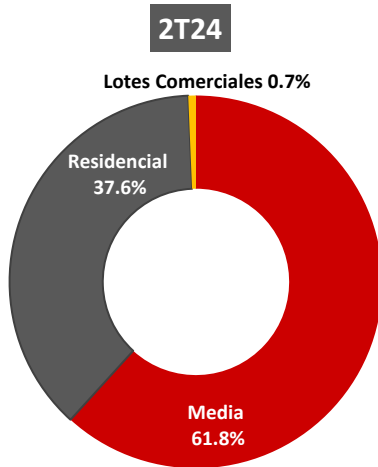
Durante el 2T24, el total de **viviendas escrituradas** sumó 3,138 unidades, de las cuales el 80.8% pertenecieron al segmento medio y el restante 19.2% correspondieron al segmento residencial. La variación en unidades vendidas contra el 2T23 representó una disminución de 0.8%, provocado por el cambio en la mezcla de ventas, ante la estrategia de brindar una mayor orientación al desplazamiento de viviendas pertenecientes a los segmentos medio alto y residencial.

Ante lo anterior, las unidades pertenecientes al segmento medio tuvieron una desaceleración de 4.1%, mientras que la vivienda residencial fue superior en 16.0%.



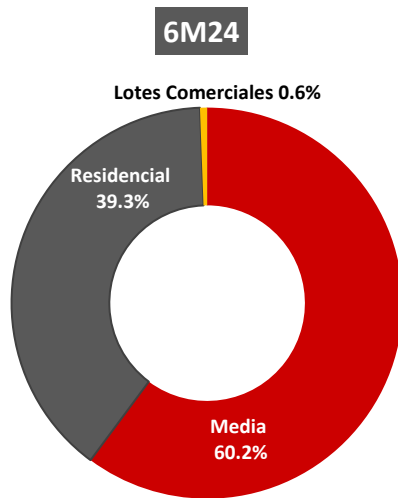
Alineado con el comportamiento del trimestre, el total de unidades en el acumulado del año presentó una reducción de 6.1%, debido a los efectos del cambio en la mezcla de productos, los cuales son ofertados a segmentos de mayor valor. Por tal motivo el total de unidades vendidas en los 6M24 ascendió a 5,773, de las cuales el 80.3% pertenecieron al segmento medio y el restante 19.7% al segmento residencial, lo que a su vez se traduce en una disminución de 10.3% en la vivienda media y en un alza de 16.0% en las residenciales.

## Ingresos Netos



Respecto a los **ingresos netos** registrados en el 2T24, éstos aumentaron en un 6.5%, sumando un total de \$2,453.3 millones, en comparación a los \$2,303.5 millones en el 2T23, principalmente a causa de la mejora en la mezcla de productos al haberse desplazado viviendas de mayor valor, lo que derivó en el incremento del precio promedio de venta.

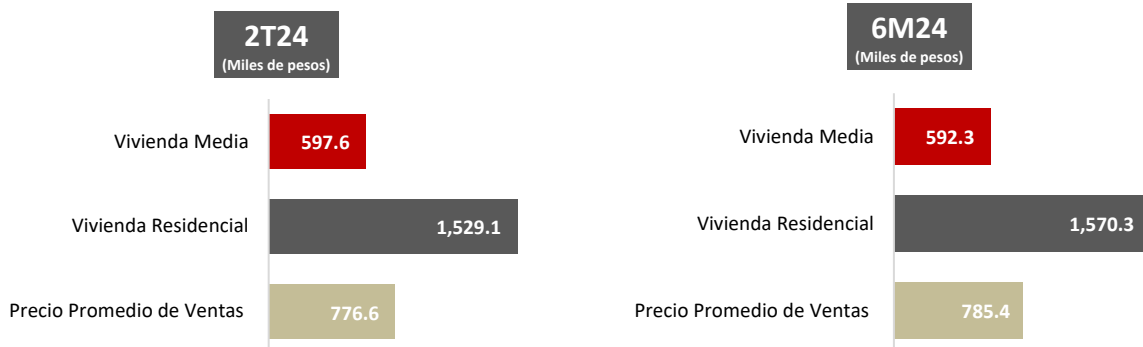
Los ingresos del trimestre provienen en un 61.8% de la venta de viviendas correspondientes al segmento medio, en un 37.6% de viviendas residenciales y finalmente el 0.7% de lotes comerciales. Por su parte, los ingresos por vivienda del segmento medio y residencial crecieron en un 6.6% en su comparativa respecto al 2T23.



Por su parte, los ingresos netos en términos acumulados crecieron un 4.6% en 6M24, registrando un total de \$4,561.0 millones en comparación a los \$4,360.3 millones en 6M23. Los ingresos generados en 6M24 provinieron en un 60.2% de la venta de unidades pertenecientes al segmento de vivienda media, 39.3% al residencial y en un 0.6% por la venta de lotes comerciales. De igual manera, el segmento residencial fue el de mayor crecimiento al alcanzar un 13.0% de variación con respecto a 6M23 e incrementar su participación en la mezcla de ventas en 3.0 puntos porcentuales.

Con relación a las ventas de **lotes comerciales**, durante el 2T24 y 6M24 se reportaron \$16.2 y \$26.6 millones, respectivamente.

## Precio Promedio de Venta

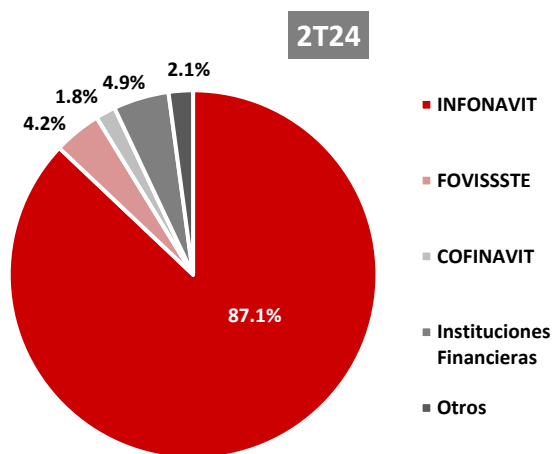


El **precio promedio de venta** en el 2T24 creció 7.4% alcanzando \$776.6 mil, en comparación a los \$722.8 mil registrados en el 2T23. En lo que respecta al segmento medio, el incremento en el precio promedio de venta del trimestre fue de 11.2%, al pasar de \$537.7 mil en el 2T23 a \$597.6 mil en el 2T24. Por su parte, la vivienda residencial decreció en un 8.1%, al pasar de \$1,664.0 mil en el 2T23 a \$1,529.1 mil en el 2T24, debido a la mezcla de los productos ofertados durante el periodo.

En lo que corresponde al precio promedio de venta en 6M24 este fue de \$785.4 mil, un 11.5% superior al precio de \$704.5 mil en 6M23. El incremento en el precio promedio de venta de las viviendas del segmento medio fue de 11.4%, al pasar de \$531.9 mil en 6M23 a \$592.3 mil en 6M24; mientras que la vivienda residencial decreció en un 2.6%, al pasar de \$1,611.5 mil en 6M23 a \$1,570.3 mil en 6M24, por los mismos efectos presentados en el trimestre.

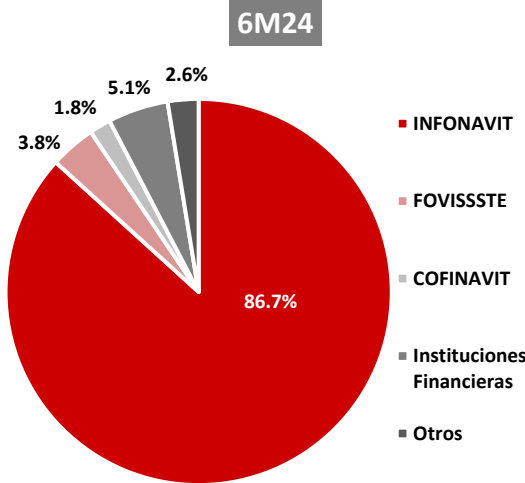
(Miles de pesos)	2T24	2T23	Variación	6M24	6M23	Variación
Vivienda Media	597.6	537.7	11.2%	592.3	531.9	11.4%
Vivienda Residencial	1,529.1	1,664.0	(8.1%)	1,570.3	1,611.5	(2.6%)
<b>Precio Promedio de Ventas</b>	<b>776.6</b>	<b>722.8</b>	<b>7.4%</b>	<b>785.4</b>	<b>704.5</b>	<b>11.5%</b>

## Tipo de Financiamiento



Al 2T24 el 88.8% del total de las unidades escrituradas fueron financiadas a través del esquema INFONAVIT y COFINAVIT, lo que significó un incremento en la participación de estos medios de financiamiento en 1.2 puntos porcentuales con respecto al 2T23, en donde la participación fue del 87.6% en el total de la mezcla.

En términos acumulados el 88.5% fue financiado a través de los mismos esquemas, lo que a su vez representó un aumento en la participación de 0.9 puntos porcentuales con respecto a los 6M23.



Cabe mencionar que, INFONAVIT se destaca por ser líder proveedor de los créditos hipotecarios que son ofertados a nivel nacional, y para Javier continúa representando la principal fuente de financiamiento para las adquisiciones de sus clientes.

No obstante, actualmente las instituciones financieras representan la segunda fuente de financiamiento más relevante, principalmente por el incremento de la oferta de productos residenciales por parte de la Compañía y debido a que dichos créditos pueden superar los montos que establece el INFONAVIT para el financiamiento de vivienda, así como mejores condiciones financieras.

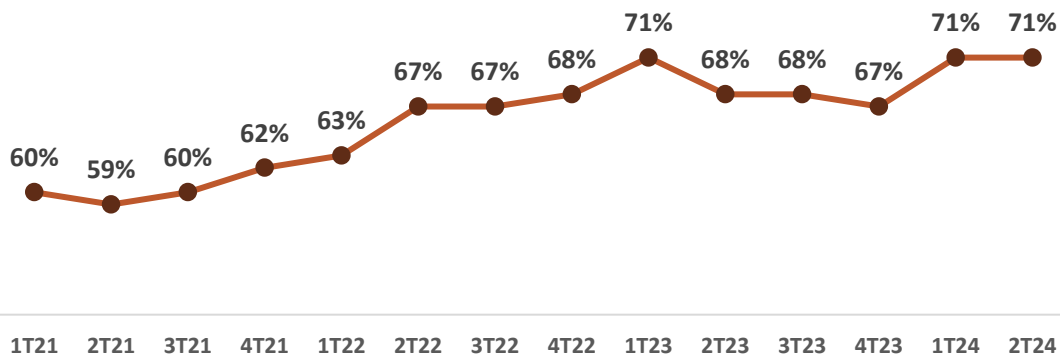
Tipo de Financiamiento	2T24	% del total	2T23	% del total	Variación	6M24	% del total	6M23	% del total	Variación
INFONAVIT	2,732	87.1%	2,713	85.8%	0.7%	5,007	86.7%	5,274	85.8%	(5.1%)
Fovissste	131	4.2%	127	4.0%	3.1%	221	3.8%	235	3.8%	(6.0%)
COFINAVIT	55	1.8%	58	1.8%	(5.2%)	104	1.8%	111	1.8%	(6.3%)
Instituciones Financieras	153	4.9%	168	5.3%	(8.9%)	292	5.1%	331	5.4%	(11.8%)
Otros	67	2.1%	97	3.1%	(30.9%)	149	2.6%	197	3.2%	(24.4%)
<b>TOTAL</b>	<b>3,138</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,163</b>	<b>100.0%</b>	<b>(0.8%)</b>	<b>5,773</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,148</b>	<b>100.0%</b>	<b>(6.1%)</b>

## Ventas Digitales

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

Las ventas provenientes de medios digitales son contabilizadas considerando todos aquellos clientes que realizan un primer contacto a través de estos medios, y para el presente reporte representaron el 71% del total de las unidades escrituradas tanto al 2T24, como en 6M24.

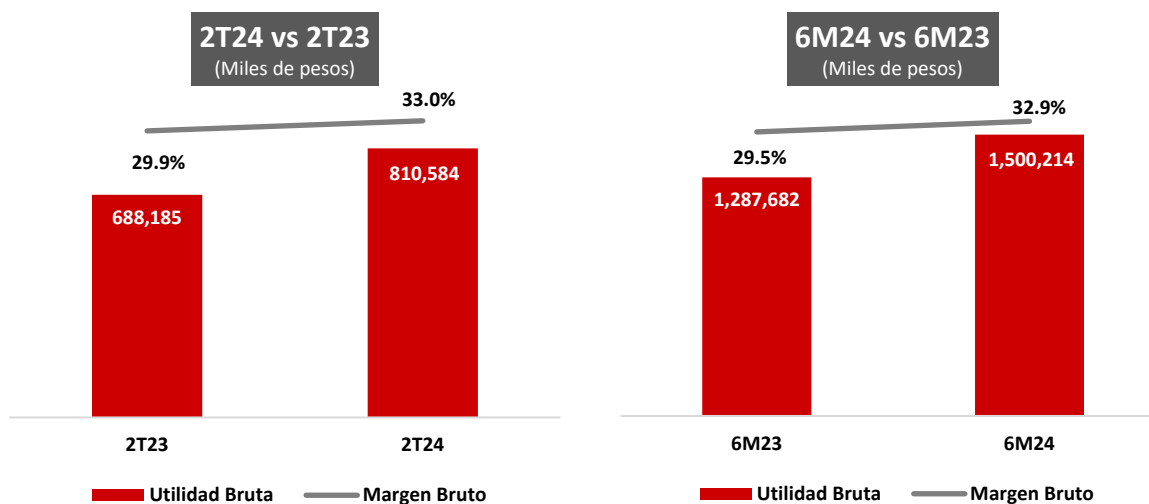
### Ventas Históricas de Medios Digitales



## UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

Utilidad Bruta (Miles de pesos)	2T24	2T23	Variación	6M24	6M23	Variación
Viviendas	797,138	677,194	17.7%	1,478,117	1,266,599	16.7%
Lotes Comerciales	13,446	10,991	22.3%	22,097	21,083	4.8%
<b>TOTAL</b>	<b>810,584</b>	<b>688,185</b>	<b>17.8%</b>	<b>1,500,214</b>	<b>1,287,682</b>	<b>16.5%</b>

Margen Bruto (%)	2T24	2T23	Variación	6M24	6M23	Variación
Viviendas	32.7%	29.6%	3.1 pp	32.6%	29.2%	3.4 pp
Lotes Comerciales	82.7%	63.7%	19.1 pp	83.1%	72.9%	10.2 pp
<b>TOTAL</b>	<b>33.0%</b>	<b>29.9%</b>	<b>3.1 pp</b>	<b>32.9%</b>	<b>29.5%</b>	<b>3.4 pp</b>



La **utilidad bruta** registró crecimientos de doble dígito tanto en su resultado trimestral como en el acumulado, debido al desplazamiento de unidades con mayor valor. Por consiguiente, al 2T24 la utilidad fue de \$810.6 millones, es decir un 17.8% superior a los \$688.2 millones del 2T23. En el semestre, la utilidad bruta fue de \$1,500.2 millones, lo que representó un alza del 16.5% con respecto a los 6M23.

El **margen bruto** se expandió en 3.1 puntos porcentuales en el 2T24 en comparación con el margen de 29.9% al 2T23, alcanzando un margen de 33.0%. Por su parte, el margen bruto de la primera mitad del año se incrementó 3.4 puntos porcentuales, pasando de 29.5% en 6M23 a 32.9% en 6M24.

## UAFIDA / MARGEN UAFIDA

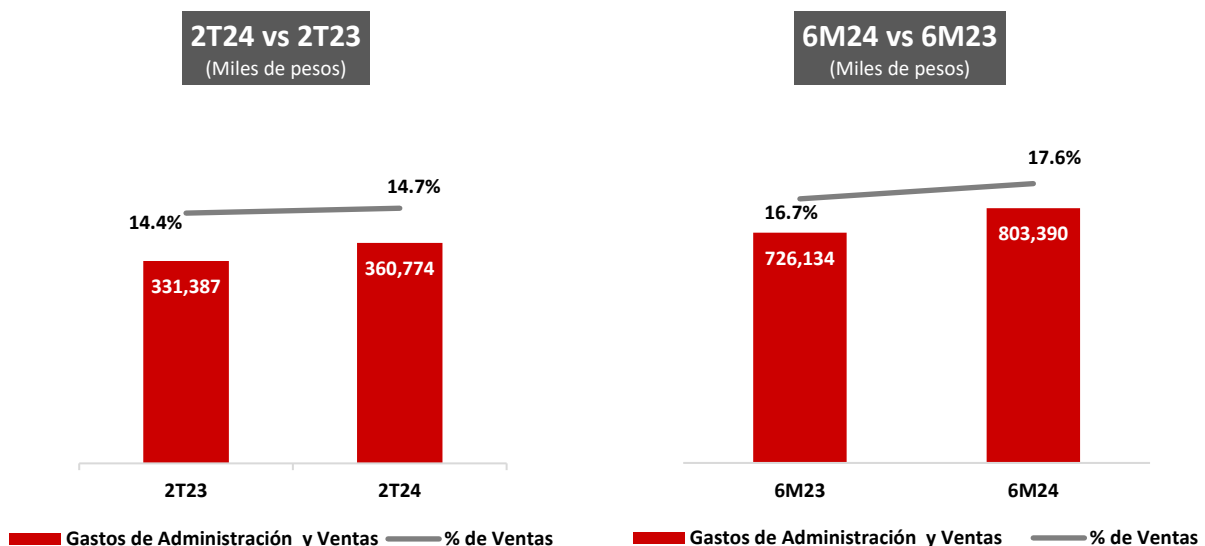
(Miles de pesos)	2T24	2T23	Variación	6M24	6M23	Variación
Gastos de Administración y Ventas	360,774	331,387	8.9%	803,390	726,134	10.6%
% de Ventas	14.7%	14.4%	0.3 pp	17.6%	16.7%	0.9 pp
UAFIDA	486,937	394,140	23.5%	786,602	633,548	24.2%
Margen UAFIDA	19.8%	17.1%	2.7 pp	17.2%	14.5%	2.7 pp

### Gastos de Administración y Ventas

Los **gastos de administración y ventas** mostraron una variación al alza de 8.9% en el 2T24, alcanzando un total de \$360.8 millones en comparación con los \$331.4 millones en el 2T23. Por su parte la proporción contra el nivel de ingresos fue superior en solo 0.3 puntos porcentuales, pasando de 14.4% en el 2T23 a 14.7% en el 2T24.

En términos acumulados, los gastos de administración y ventas fueron de \$803.4 millones en 6M24, mientras que en 6M23 los gastos sumaron un total de \$726.1 millones, significando un incremento de 10.6% y de 0.9 puntos porcentuales en la proporción contra el nivel de ingresos, la cual pasó de 16.7% en 6M23 a 17.6% en 6M24.

El aumento en el gasto y en la proporción sobre las ventas se da a causa del efecto resultante por un mayor pago de comisiones y compensaciones en relación con los ingresos. En lo que respecta al resto de los gastos, estos continúan manteniéndose en niveles similares.

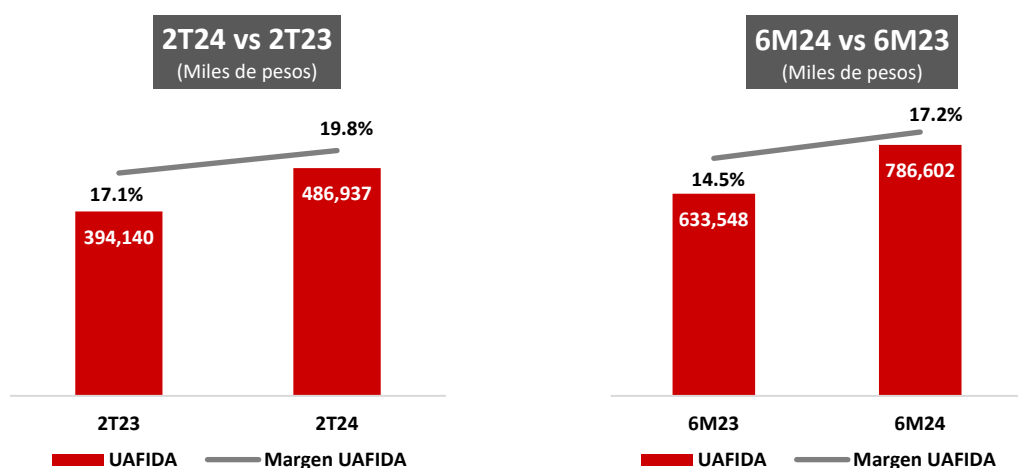


## UAFIDA

La **UAFIDA** ascendió a \$486.9 millones en el 2T24, en comparación con los \$394.1 millones en el 2T23, lo que representó un incremento de doble dígito de 23.5%, beneficiada por la mejora en la mezcla de productos ofertados, la obtención de mayores ingresos y utilidad bruta.

La UAFIDA acumulada registró un total de \$786.6 millones, es decir, un 24.2% superior a los \$633.5 millones registrados en 6M23, manteniendo de igual manera la tendencia de crecimiento de doble dígito impulsada por los mismos efectos del trimestre.

En lo que respecta al margen UAFIDA, durante el trimestre y el primer semestre del año se obtuvo una expansión de 2.7 puntos porcentuales para cada periodo. En el 2T24, el margen fue de 19.8%, en comparación de 17.1% en el 2T23; mientras que, de manera acumulada el margen UAFIDA pasó de 14.5% en 6M23 a 17.2% en 6M24.



Asimismo, el indicador de Retorno sobre Capital Invertido calculado antes de impuestos (ROIC) y sobre un periodo de 12 meses al 2T24 tuvo un crecimiento de 4.9 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo del año anterior, pasando de 31.0% en el 2T23 a 35.9% en el 2T24, alcanzando nuevamente un nivel histórico para la Compañía en dicho indicador.

## COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

(Miles de pesos)	2T24	2T23	Variación	6M24	6M23	Variación
Gastos Financieros	131,944	145,433	(9.3%)	270,271	283,019	(4.5%)
Productos Financieros	(23,700)	(35,817)	(33.8%)	(52,927)	(68,967)	(23.3%)
(Ganancia) pérdida neta de la posición de derivados	(17,299)	(18,798)	(8.0%)	(35,324)	(32,675)	8.1%
<b>Costo Integral de Financiamiento</b>	<b>90,945</b>	<b>90,818</b>	<b>0.1%</b>	<b>182,020</b>	<b>181,377</b>	<b>0.4%</b>
(Pérdida) ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo	12,258	(13,547)	(190.5%)	16,482	(8,985)	(283.4%)

El **costo integral de financiamiento (CIF)** fue de \$90.9 millones en el 2T24, lo cual representó una variación del 0.1%, manteniéndose en los mismos niveles del CIF del 2T23.

En 6M24 el CIF fue de \$182.0 millones, presentando un incremento de 0.4% al compararse contra los \$181.4 millones registrados en 6M23.

## UTILIDAD NETA

La **utilidad neta** en el 2T24 fue de \$210.6 millones, 53.6% por encima de los \$137.0 millones registrados en el 2T23. En términos acumulados, se reportaron \$303.2 millones en 6M24, un incremento de 54.1% con respecto a los \$196.7 millones en 6M23. Las variaciones al alza correspondieron al incremento en los ingresos y la utilidad bruta de ambos periodos.

En lo que respecta al **margen neto**, durante el trimestre se logró una expansión de 2.7 puntos porcentuales, al pasar de 5.9% en el 2T23 a 8.6% en el 2T24; mientras que, en términos acumulados, la expansión del margen fue de 2.1 puntos porcentuales, alcanzando un 6.6% en 6M24, con respecto al 4.5% en 6M23.

La **utilidad integral** fue de \$222.8 millones en el 2T24, es decir 80.4% superior a los \$123.5 millones registrados en el 2T23. Por su parte, en 6M24 la utilidad integral fue de \$319.6 millones, lo que representó un crecimiento del 70.3% en comparativa con los \$187.7 millones del mismo periodo del año anterior.

## ACTIVOS / PASIVOS

El **efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido** de corto y largo plazo fue de \$1,038.7 millones al 30 de junio de 2024.

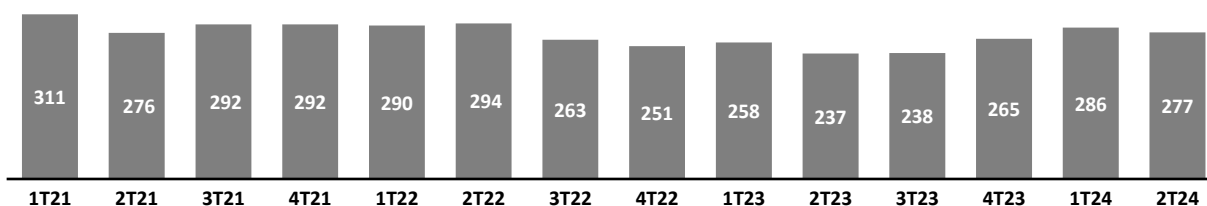
## CAPITAL DE TRABAJO

El **ciclo de capital de trabajo** registrado, al 30 de junio de 2024, fue de 277 días, lo que representó un incremento de 40 días contra los 237 días reportados al 30 de junio de 2023; sin embargo, se redujo en 9 días con respecto al trimestre inmediato anterior.

El crecimiento se da a razón del aumento en la inversión realizada en inventarios y en reservas territoriales, debido a los 8 proyectos que arrancan su comercialización en el segundo semestre del año y de la reposición natural de los terrenos.

(Miles de pesos)	Junio 30, 2024		Junio 30, 2023	
	Monto	Días	Monto	Días
Cuentas por cobrar	765,913	31	690,644	29
Inventario (en proceso)	4,291,874	253	3,970,021	233
Inventario (reservas territoriales)	2,025,250	119	1,604,320	94
Proveedores	2,107,911	124	1,995,844	117
Anticipo de clientes	38,732	2	56,770	2
<b>Capital de trabajo</b>	<b>4,936,394</b>	<b>277</b>	<b>4,212,371</b>	<b>237</b>
Ingresos U12M	9,104,885		8,700,684	
Costo de ventas U12M	6,169,713		6,195,013	

### Ciclo de Capital de Trabajo Histórico



## FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

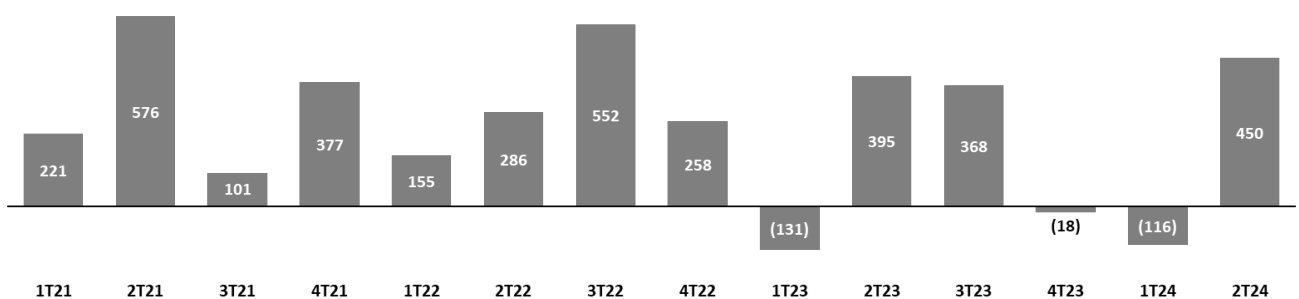
El **flujo libre de efectivo (FLE)** se incrementó 16.0% respecto a su comparativa anual, a \$368.9 millones en el 2T24; mientras que, en términos acumulados, el crecimiento fue de 59.8%, alcanzando \$172.2 millones en 6M24.

Cabe mencionar que la obtención del flujo positivo durante los periodos reportados ha sido resultado de los incrementos de los principales indicadores y de una menor inversión en la adquisición de terrenos.

(Miles de pesos)	2T24	2T23	6M24	6M23
UAFIDA	486,937	394,140	786,602	633,548
(+) Tierra incluida en costos	132,176	162,205	263,303	301,061
(+/-) Cambios en el Capital de Trabajo	118,457	143,638	(230,663)	(18,270)
Gastos Financieros	(80,789)	(76,955)	(161,328)	(156,474)
Impuestos pagados	(174,197)	(46,573)	(214,187)	(204,287)
Gastos de Capital en Tierra	(108,933)	(256,318)	(261,873)	(446,378)
Gastos de Capital en Maq. y Equipo	(4,725)	(2,043)	(9,659)	(1,477)
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>368,925</b>	<b>318,094</b>	<b>172,195</b>	<b>107,723</b>

El flujo libre de la firma, es decir, sin considerar el pago de intereses, fue positivo por \$449.7 millones en el 2T24, mientras que en 6M24 de igual manera fue positivo en \$333.5 millones. En el trimestre este indicador creció 13.8% y de manera acumulada 26.2% respecto a sus comparativas anuales.

### Flujo Libre de la Firma Histórico



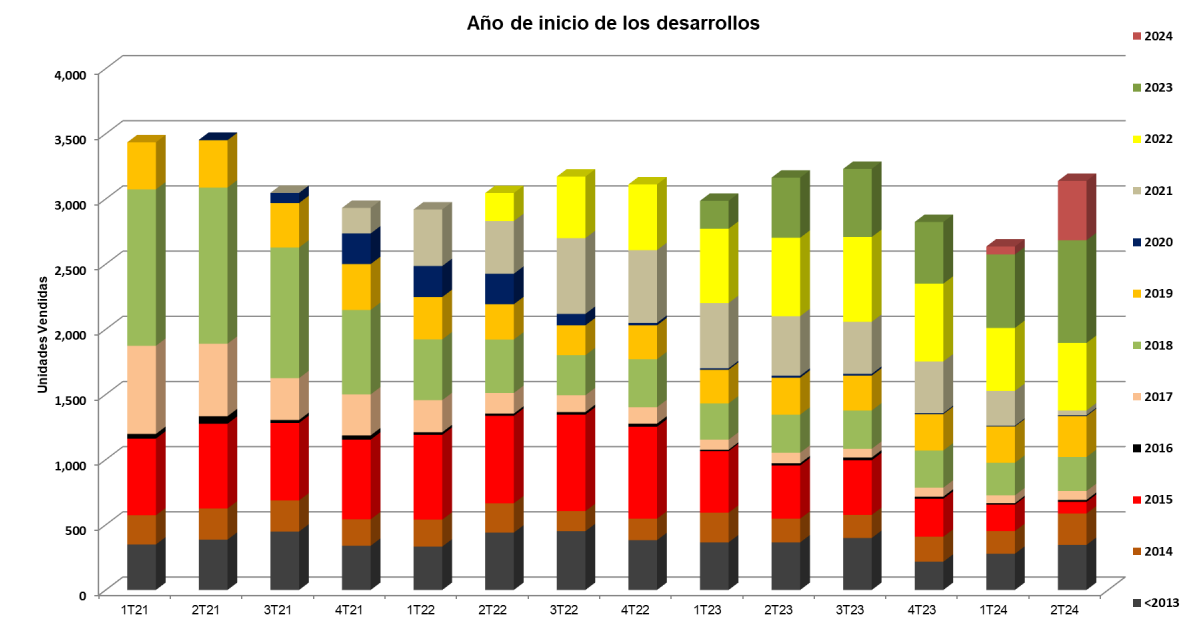
## PROYECTOS EN DESARROLLO

	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24
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	3,026
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	3,141
Unidades Escrituradas	3,434	3,453	3,047	2,931	2,919	3,045	3,171	3,112	2,985	3,163	3,230	2,823	2,635	3,138
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	1,375
Unidades en Desarrollo (incl. IFUT)	5,532	5,513	5,122	5,745	5,486	5,840	5,312	5,005	5,608	5,529	5,166	5,265	5,279	5,167
Total de Reservas	64,959	67,067	64,978	64,298	61,935	60,156	57,356	59,868	58,386	58,808	57,919	58,314	55,758	52,577

Los **inicios de unidades** al 2T24 sumaron 3,026 unidades, lo que representó un decremento del 1.9% con respecto a los inicios del 2T23, principalmente por el cambio en la mezcla de productos, el cual se ha orientado por productos de precio más alto y menor volumen. No obstante, comparando dichas unidades con los inicios del 1T24 existe un incremento del 14.2% en preparación de las próximas aperturas.

Las **unidades terminadas** alcanzaron la cifra de 3,141 unidades al cierre del 2T24, decreciendo en un 9.0% en comparación al 2T23, por el efecto del cambio de mezcla, en conjunto con el agotamiento de fraccionamientos y que la mayor parte de las aperturas se darán en la segunda mitad del año. Mientras que, en comparación con el 1T24, las unidades terminadas crecieron 19.6%, a causa de los 3 proyectos que se inauguraron en el 1T24 y los 3 proyectos que tuvieron su apertura en este trimestre.

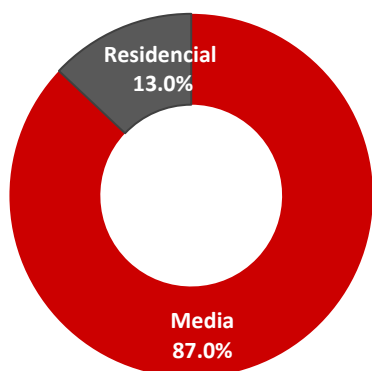
El **inventario final de unidades terminadas** al 30 de junio de 2024 fue de 1,375 unidades, es decir, una reducción del 2.6% en comparación con el inventario al 30 de junio de 2023. Sin embargo, en comparación con el trimestre inmediato anterior se mantuvo prácticamente en el mismo nivel de inventario



## RESERVAS TERRITORIALES

Al 30 de junio de 2024, las reservas territoriales de la Compañía sumaron un total de 52,577 unidades, de las cuales el 75.2% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 24.8% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

Reservas Territoriales por segmento y por estado al 30 de junio de 2024



Estado	Unidades	Porcentaje
Aguascalientes	5,810	11.1%
Estado de México	6,810	13.0%
Jalisco	12,476	23.7%
Nuevo León	11,536	21.9%
Querétaro	6,316	12.0%
Quintana Roo	2,191	4.2%
Tamaulipas	7,438	14.1%
<b>Total</b>	<b>52,577</b>	<b>100.0%</b>

## DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 30 de junio de 2024, Javier cuenta con acceso a una línea de crédito revolvente por \$50.0 millones, así como a líneas de arrendamiento disponibles hasta por \$92.2 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 30 de junio del 2024, la razón de deuda total a UAFIDA UDM fue de 1.35x, indicador que a su vez ha mantenido su tendencia hacia la baja desde el año 2022, alcanzando un nuevo nivel mínimo histórico. Asimismo, la razón de deuda neta a UAFIDA UDM fue de 0.71x, 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 1.50x.

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

Javer mantiene, al 30 de junio 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.

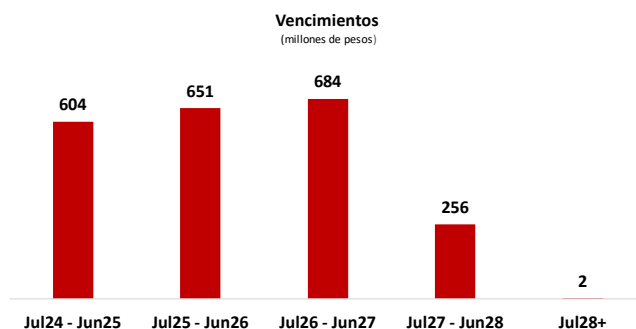
Deuda a corto plazo (Miles de pesos)	Junio-24
Documentos por pagar a Instituciones Financieras	-
Porción circulante de la deuda a largo plazo	603,992
TOTAL	603,992

Deuda a largo plazo (Miles de pesos)	Junio-24
Crédito Sindicado	2,029,640
Arrendamientos financieros	167,058
Menos porción circulante	603,992
TOTAL	1,592,706

<b>DEUDA TOTAL</b>	<b>2,196,698</b>
EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO Y EFFECTIVO RESTRINGIDO	1,038,716
<b>DEUDA NETA</b>	<b>1,157,982</b>

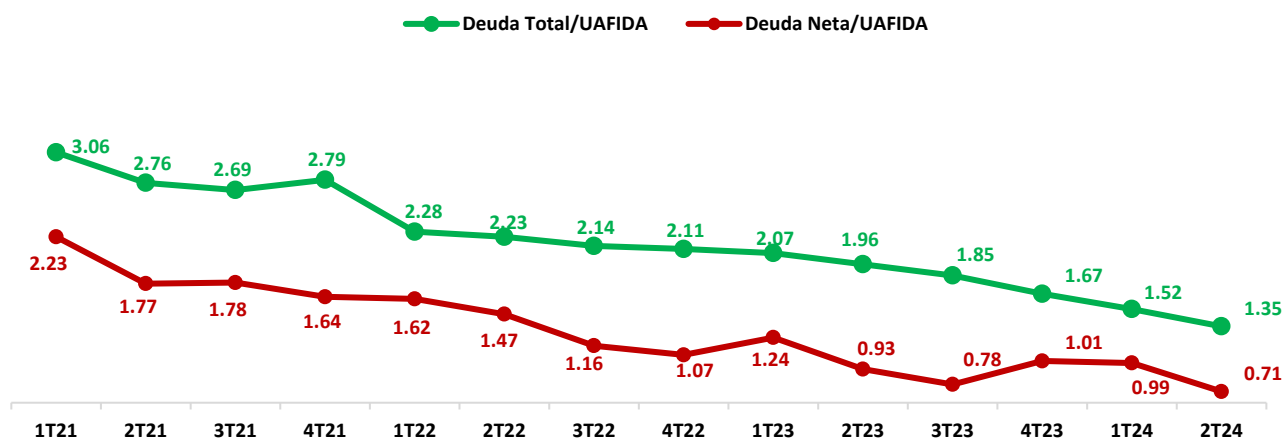
Razones Financieras	Junio-24
DEUDA TOTAL / U12M UAFIDA	1.35
DEUDA NETA / U12M UAFIDA	0.71
Efectivo disponible para servicio de deuda	1.50
Activos a deuda total*	3.70

Derivados (Miles)	Valor Razonable	Junio 30, 2024	
		\$ (Ps.)	US.
Instrumentos Financieros		104,239	5,672



\* 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 reveló el pasado 24 de mayo de 2024, que como resultado del anuncio de la celebración de un contrato marco de transacción y un segundo contrato entre los accionistas que poseen indirectamente el 63.97% del capital social de Javer y la compañía Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (Vinte), respecto al acuerdo para la realización de una Oferta Pública de Adquisición para comprar hasta el 100% de las acciones que representan el capital social de la Empresa; las calificadoras HR Ratings y Verum ejercieron las siguientes acciones de calificación:

- Por parte de HR Ratings las calificaciones nacionales de corto y largo plazo fueron ratificadas en “HR1” y “HR AA-”, respectivamente, mientras que la Perspectiva se modificó de “Positiva” a “Revisión en Proceso”.
- De igual manera, Verum realizó la ratificación de las calificaciones corporativas de corto y largo plazo en “1+/M” y “AA-/M”, respectivamente, mientras que la perspectiva fue modificada a en “Observación” desde “Estable”.

Adicionalmente, a solicitud de Javer, Fitch Ratings llevó a cabo el retiro de las calificaciones nacionales de corto y largo plazo, así como de su calificación internacional de riesgo emisor de largo plazo en monedas local y extranjera.

Ante lo anterior, la Compañía mantiene a la fecha las siguientes calificaciones:

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

## SOSTENIBILIDAD

Conforme al compromiso con la sostenibilidad y los objetivos establecidos al inicio del año, así como a las estrategias para el cumplimiento de los mismos, se presentan a continuación los resultados de las actividades más relevantes del 2T24. Estos, además de representar grandes avances, se alinean con el Modelo de Sostenibilidad, en donde la Compañía genera impactos en sus 3 pilares: Nuestras Personas, Nuestro Planeta y Nuestro Bienestar.



Nuestras Personas	Nuestro Planeta	Nuestro Bienestar
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 21 colaboradores en voluntariados del Día del Niño en EDOMEX y N.L.</li> <li>• Graduación de 22 emprendedores del taller ProEmpleo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 520 árboles plantados en nuestro primer reforestación simultáneo en 7 estados.</li> <li>• 7,638 unidades certificadas con EDGE en 2 estados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrega del 7° Distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR).</li> <li>• Entrega del 7° Reconocimiento como Great Place to Work (GPTW).</li> </ul>

<p>en comunidades en N.L.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 41 colaboradores participando en el Día Respo en EDOMEX y N.L.</li> <li>• 23 alumnos graduados de primaria, secundaria, preparatoria y cursos, en nuestras aulas educativas para personas de la construcción.</li> <li>• 76 niños participando en los 4 talleres impartidos por 25 alumnos en el servicio social en alianza con el TEC de Monterrey.</li> <li>• 116 pares de zapatos donados a la Casa del albergue de San José Inmaculada en Quintana Roo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8.5 horas de capacitación ambiental a colaboradores, proveedores y clientes.</li> <li>• 6 jardines remodelados por programa Tunéame mi jardín en 5 proyectos.</li> <li>• Cierre semestral de reciclación challenge, recolectando 3,638 kg de material reciclable.</li> <li>• Exploración de 76 mil metros cuadrados realizando un rescate de 167 individuos en un proyecto de Nuevo León.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 218 colaboradores capacitados en temas de Diversidad, Equidad e Inclusión.</li> </ul>
---	---	--

## ACONTECIMIENTOS RELEVANTES

El pasado 20 de mayo de 2024 fue celebrado un contrato marco de transacción (el “Convenio Marco”) entre los accionistas que detentan indirectamente el 62.69% del capital social de Javer, a través del Fideicomiso Número 11036670 de fecha de 21 de diciembre de 2012 (Fideicomiso de Liquidez), del cual Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, actúa exclusivamente como fiduciario (colectivamente y en tal calidad, los “Vendedores”), Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (“Vinte”), en su carácter de Comprador, y la Compañía, conforme al cual, (i) Vinte, directamente y/o a través de cualquiera de sus afiliadas y/o subsidiarias (en tal carácter, el “Comprador”), acordó realizar una Oferta Pública de Adquisición en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. para comprar hasta el 100% de las acciones representativas del capital social de la Compañía, a un precio establecido de \$14.9355 pesos por acción (la “OPA”), y

(ii) los Vendedores acordaron aceptar la OPA, una vez iniciada, y transmitir y vender el 100% de sus acciones representativas del capital social de Javier al Comprador mediante dicha OPA.

De igual manera, en misma fecha fue celebrado un contrato entre Vinte y un accionista indirecto de acciones representativas del 1.28% del capital social de Javier a través del Fideicomiso de Liquidez, para la venta de dichas acciones al Comprador a través de la OPA (el “Segundo Convenio”).

El Convenio Marco, el Segundo Convenio y el lanzamiento de la OPA se encuentran sujetos a la obtención de las autorizaciones de la CNBV y la COFECE, entre otras condiciones suspensivas habituales para este tipo de operaciones, según se establece en los contratos respectivos.

Los términos y condiciones del Convenio Marco, el Segundo Convenio y la OPA están descritos en los folletos informativos que Vinte publicó los días 24 de junio de 2024 y 5 de julio de 2024.

Cabe mencionar que el 11 de julio de 2024, Vinte celebró su Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en donde consiguió la aprobación para llevar a cabo la adquisición de hasta el 100% de las acciones de Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V., así como la aprobación para la realización de una oferta pública forzosa de adquisición.

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

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

**El día jueves 18 de julio 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: 850 5408 5040

Otros números internacionales disponibles:

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

**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 30 de junio 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	\$ 953,233	\$ 1,075,262
Cuentas por cobrar	4	765,913	719,076
Inventarios inmobiliarios	6	4,291,874	4,312,755
Pagos anticipados		530,405	522,723
Otros activos circulantes		341,845	216,790
Total de activo circulante		6,883,270	6,846,606
Efectivo restringido	3	85,483	102,122
Reservas territoriales	6	2,025,250	2,124,789
Edificios, moldes y maquinaria y equipo		206,740	197,782
Instrumentos financieros derivados	7.2	104,239	100,495
Impuestos a la utilidad diferidos		95,930	95,930
Otros activos no circulantes		102,667	110,395
Total de activos		<u>\$ 9,503,579</u>	<u>\$ 9,578,119</u>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	\$ 603,992	\$ 585,038
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	9	2,566,873	2,802,244
Cuenta por pagar a parte relacionada	5.2	165	165
Anticipos de clientes		38,732	49,219
Impuestos a la utilidad por pagar		-	104,780
Intereses por pagar		47,811	53,090
Total de pasivo circulante		3,257,573	3,594,536
Deuda a largo plazo	8	1,592,706	1,879,879
Cuentas por pagar por compra de terrenos		7,879	34,007
Beneficios a los empleados		132,700	122,824
Impuestos a la utilidad diferidos		1,424,275	1,205,450
Total de pasivos		<u>6,415,133</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		1,872,027	1,568,869
Otras partidas de la (pérdida) utilidad integral		(35,509)	(51,991)
Total de capital contable		<u>3,088,446</u>	<u>2,741,423</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 9,503,579</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 30 de junio de 2024 y 2023

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	2T 2024	2T 2023	6M 2024	6M 2023
Ingresos	14	\$ 2,453,292	\$ 2,303,541	\$ 4,560,981	\$ 4,360,337
Costo de ventas		<u>1,642,708</u>	<u>1,615,356</u>	<u>3,060,767</u>	<u>3,072,655</u>
Utilidad bruta		810,584	688,185	1,500,214	1,287,682
Gastos de administración		(114,184)	(108,500)	(328,140)	(285,206)
Gastos de venta		(170,017)	(152,047)	(317,457)	(294,075)
Gastos generales		(76,573)	(70,840)	(157,793)	(146,853)
Otros ingresos, neto		4,164	2,753	7,882	5,567
Gasto por intereses, neto		(108,244)	(109,616)	(217,344)	(214,052)
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta		1,736	(1,031)	1,524	(2,813)
Ganancia en valuación y liquidación de instrumentos financieros derivados	7	<u>15,563</u>	<u>19,829</u>	<u>33,800</u>	<u>35,488</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		363,029	268,733	522,686	385,738
Impuestos a la utilidad	11	<u>(152,472)</u>	<u>(131,680)</u>	<u>(219,528)</u>	<u>(189,012)</u>
Utilidad neta		210,557	137,053	303,158	196,726
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		<u>12,258</u>	<u>(13,547)</u>	<u>16,482</u>	<u>(8,985)</u>
Total de la utilidad integral		<u>\$ 222,815</u>	<u>\$ 123,506</u>	<u>\$ 319,640</u>	<u>\$ 187,741</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.73</u>	<u>\$ 0.49</u>	<u>\$ 1.06</u>	<u>\$ 0.70</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue de 287,235,088 y 279,914,118, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 287,235,088 y 284,432,536, 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 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	(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>
	<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 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	-	-	303,158	16,482	319,640
Saldos al 30 de junio de 2024	<u>\$1,161,931</u>	<u>\$ 89,997</u>	<u>\$1,872,027</u>	<u>\$ (35,509)</u>	<u>\$ 3,088,446</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 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	\$ 522,686	\$ 385,738
Más (menos):		
Gasto por intereses, neto	217,344	214,052
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	(33,800)	(35,488)
Depreciación y amortización	49,226	50,611
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	(312)	2,393
Pagos basados en acciones	11,418	3,473
(Aumento) / disminución en:		
Cuentas por cobrar	(46,837)	(148,218)
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	109,605	44,907
Otros activos circulantes	(18,138)	(18,768)
Pagos anticipados	(19,100)	(149,748)
Aumento / (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(251,622)	104,908
Anticipos de clientes	(10,487)	17,795
Impuestos a la utilidad pagados	(214,187)	(204,286)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	<u>315,796</u>	<u>267,369</u>
Flujos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión		
– Adquisición de edificios, moldes, maquinaria y equipo	<u>(9,658)</u>	<u>(1,477)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos a largo plazo	(312,461)	(37,347)
Intereses pagados y liquidación de instrumentos financieros derivados relacionados	(161,325)	(156,475)
Emisión de acciones	27,383	11,941
Pago de comisiones y prima por la obtención de préstamo a largo plazo	-	(1,694)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(446,403)</u>	<u>(183,575)</u>
Disminución neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(140,265)	82,317
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	1,597	(2,393)
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>\$1,038,716</u>	<u>\$1,483,529</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:		
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 29,983</u>	<u>\$ 28,601</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 periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2024 y 2023, y por el periodo que terminó al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

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

## 1. Entidad que informa

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía, Grupo o JAVER), es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica 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. 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. 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 periodos 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 obligatorios para los periodos contables a partir del 1 de enero de 2024.

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

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

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

Las modificaciones especifican que sólo los *covenants* que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan 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 *covenant* es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un *covenant* basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento sólo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un *covenant* después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de *covenants* dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los *covenants* (incluyendo la naturaleza de los *covenants* y cuándo 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 periodo terminado el 30 de junio de 2024 la Compañía mantuvo acciones que potencialmente pueden ser diluidas, sin embargo, la diferencia de dichas acciones con las ordinarias no fueron materiales.

### 2.4 Bases de consolidación

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

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

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

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

### 2.5 Juicios y estimaciones contables críticas

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

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

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

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo y bancos	\$ 19,273	\$ 30,194
Inversiones temporales	817,159	946,753
Efectivo restringido a corto plazo <sup>(1)</sup>	<u>116,801</u>	<u>98,315</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	953,233	1,075,262
Efectivo restringido a largo plazo <sup>(1)</sup>	<u>85,483</u>	<u>102,122</u>

Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	<u>\$1,038,716</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 30 de junio de 2024 son similares al 31 de diciembre de 2023; dichas cuentas se valúan a costo amortizado.

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

Los saldos con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los trabajadores (Infonavit) representan un 73.14% y 75.54%, del total de cuentas por cobrar al 30 de junio 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 plazo, al 30 de junio 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>30 de junio de</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gasto por servicios de urbanización <sup>(1)</sup>	\$ (2,062)	\$ (7,219)
Gastos por servicios administrativos <sup>(2)</sup>	(12,873)	(12,572)
Gasto por interés <sup>(3)</sup>	(2,172)	(2,758)

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
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.

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>	\$ 36,544	\$ 41,815
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. <sup>(1)</sup>	<u>3,631</u>	<u>4,026</u>
	<u>\$ 40,175</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:

	30 de junio de 2024	2023
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$ 72,546</u>	<u>\$ 56,815</u>

## 6. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

	Terrenos en proceso de desarrollo	Casas en proceso de desarrollo	Urbanización y equipamiento	Total <sup>(1)</sup>
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	-	1,690,951	1,013,598	2,704,549
Transferencia de reservas territoriales	132,909	-	-	132,909
Ventas	<u>(263,302)</u>	<u>(1,677,881)</u>	<u>(917,156)</u>	<u>(2,858,339)</u>
Saldos al 30 de junio de 2024	<u>\$ 618,969</u>	<u>\$ 1,499,304</u>	<u>\$ 2,173,601</u>	<u>\$ 4,291,874</u>

(1) Al 30 de junio 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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

Al 30 de junio 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 \$373,833 y \$379,249, respectivamente. Por otra parte, al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, un importe de \$1,377,629 y \$1,246,430, respectivamente, del saldo de reservas territoriales se encuentra garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 8.

## 7. Instrumentos financieros

### 7.1 Valor razonable de instrumentos financieros

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

Los importes en libros de los instrumentos financieros como se muestran en el estado de situación financiera adjunto al 30 de junio 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 \$1,748,925 y 2,086,939, respectivamente.

### 7.2 Riesgos de mercado

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

La posición financiera es:

	<b>Al 30 de junio de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Activos financieros	US\$ 1,081	US\$ 1,076
Pasivos financieros	(452)	(170)
Posición financiera neta activa (pasiva)	<u>US\$ 629</u>	<u>US\$ 906</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$11,559</u>	<u>\$15,306</u>

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

	<b>Al 30 de junio de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Dólar estadounidense	\$18.3773	\$16.8935

b. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

Como se indica en la Nota 8, durante el mes de noviembre de 2022, la Compañía realizó la contratación de un nuevo crédito sindicado, con el 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 30 de junio 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 30 de junio 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>Notional (por cobrar)</u>	<u>Notional (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	\$754	\$754	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	\$ 37,419
14 de octubre de 2027	\$931	\$931	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	46,496
14 de octubre de 2027	\$266	\$266	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	13,540
14 de octubre de 2027	\$133	\$133	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	6,784
							<u>\$ 104,239</u>

Por el periodo que terminó el 30 de junio de 2024, la Compañía reconoció una ganancia neta acumulada de \$2,212 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 \$31,990, 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 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	\$ 729,807	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 729,807
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	2,293,770	-	-	-	-	2,293,770
Cuentas por pagar por compra de terrenos	273,103	7,879	-	-	-	280,982
Deuda a largo plazo e intereses <sup>(1)</sup>	-	737,301	725,531	257,394	-	1,720,226
Derivados <sup>(2)</sup>	135,313	92,363	44,588	3,942	-	276,206
<b>Total</b>	<b>\$3,431,993</b>	<b>\$ 837,543</b>	<b>\$ 770,119</b>	<b>\$ 261,336</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$5,300,991</b>

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 30 de junio 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 30 de junio 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 \$104,239 y \$100,495, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos. Derivado a que las principales cuentas por cobrar están basadas con el INFONAVIT y otras instituciones de créditos que operan de manera nacional, y a 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

<i>A costo amortizado</i>	<b>Al 30 de junio de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Crédito Sindicado <sup>(i)</sup>	\$2,029,640	\$2,291,008
Pasivos por arrendamiento <sup>(ii)</sup>	167,058	173,909
	2,196,698	2,464,917
Porción circulante	(603,992)	(585,038)
Deuda a largo plazo	<u>\$1,592,706</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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 fue de \$54,735 y \$68,992, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo dentro del estado consolidado de posición financiera. Durante el mes de noviembre del 2023 la Compañía realizó un prepago de la deuda por el crédito sindicado por un importe de \$90,000.

El contrato base del Crédito Sindicado con vencimiento en 2027, contiene ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, las cuales han sido cumplidas al 30 de junio 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	\$ 563,500
2025/2026	616,175
2026/2027	661,500
2027	243,200

- (ii) La Compañía tiene contratados diferentes arrendamientos relacionados con moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo, así como renta de 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 contrató una línea de crédito revolvente con el Banco Ve Por Mas SA, Institución de Banca Múltiple, hasta por \$50,000, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo con la fecha de cada disposición, al 30 de junio 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 30 de junio de 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>
Cuentas por pagar a proveedores <sup>(i)</sup>	\$ 753,932	\$ 724,982
Cuentas por pagar por compra de terrenos	273,103	479,477
Líneas de crédito revolventes <sup>(ii)</sup>	1,072,936	1,168,656
Otros pasivos	466,902	429,129
	<u>\$ 2,566,873</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 \$338,192 y \$325,151 al 30 de junio 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 al 30 de junio 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>30 de junio de</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
ISR causado	\$ 2,490	\$ -
ISR diferido	<u>217,038</u>	<u>189,012</u>
	<u>\$ 219,528</u>	<u>\$189,012</u>

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 30 de junio 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 30 de junio de 2024, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por \$831,652 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 30 de junio 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.

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

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

Esta resolución podría ser recurrida judicialmente por la autoridad fiscal.

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

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

- c. La Compañía se ve involucrada en ciertos procedimientos legales de carácter incidental en el desarrollo de sus operaciones y actividades en el curso habitual. Actualmente la Compañía no es parte de 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:

<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:**

	30 de junio de		Utilidades por segmento	
	Ingresos por segmento 2024	2023	2024	2023
Media	\$2,744,195	\$2,747,374	\$ 858,967	\$ 757,511
Residencial	1,790,190	1,584,057	619,149	509,088
Lotes comerciales	26,596	28,906	22,098	21,083
Totales	<u>\$4,560,981</u>	<u>\$4,360,337</u>	1,500,214	1,287,682
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores			(795,508)	(720,567)
Costos financieros			<u>(182,020)</u>	<u>(181,377)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			<u>\$ 522,686</u>	<u>\$ 385,738</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 de 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>30 de junio de</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nuevo León	\$ 1,320,065	\$1,604,715
Jalisco	832,816	797,383
Aguascalientes	601,618	436,428
Querétaro	429,276	314,772
Estado de México	841,273	753,464
Tamaulipas	109,644	84,111
Quintana Roo	426,289	369,464
	<u>\$4,560,981</u>	<u>\$4,360,337</u>

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

	<b>Al 30 de junio de</b>	<b>Al 31 de</b>
	<b>2024</b>	<b>diciembre de</b>
		<b>2023</b>
Nuevo León	\$ 1,539,403	\$ 1,579,357
Jalisco	1,223,604	1,219,116
Aguascalientes	808,692	877,716
Querétaro	959,879	1,062,321
Estado de México	972,850	951,479
Tamaulipas	171,372	164,741
Quintana Roo	641,324	582,814
	<u>\$ 6,317,124</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.