

2023

TERCER 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 3T23 CON CRECIMIENTOS DE DOBLE DÍGITO EN UTILIDAD BRUTA, UAFIDA Y UTILIDAD NETA, EXPANSIÓN DE MÁRGENES Y GENERACIÓN POSITIVA DE FLUJO DE EFECTIVO.

Monterrey, Nuevo León, México – 17 de octubre, 2023 - Servicios Corporativos Javier S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el tercer trimestre (“3T23”) y los primeros nueve meses (“9M23”) al 30 de septiembre 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)	3T23	3T22	Variación	9M23	9M22	Variación
Unidades	3,230	3,171	1.9%	9,378	9,135	2.7%
Ingresos Netos	2,329,213	2,172,167	7.2%	6,689,550	5,971,988	12.0%
Utilidad Bruta	715,053	610,411	17.1%	2,002,735	1,713,845	16.9%
Margen Bruto	30.7%	28.1%	2.6 pp	29.9%	28.7%	1.2 pp
UAFIDA	412,292	333,529	23.6%	1,045,840	871,462	20.0%
Margen UAFIDA	17.7%	15.4%	2.3 pp	15.6%	14.6%	1.0 pp
Utilidad Neta	152,528	97,579	56.3%	349,254	221,523	57.7%
Margen Neto	6.5%	4.5%	2.1 pp	5.2%	3.7%	1.5 pp
Flujo Libre de Efectivo	301,010	443,979	(32.2%)	408,733	658,302	(37.9%)
Utilidad por acción*	0.54	0.35	54.3%	1.25	0.79	58.2%

*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 fue de 280,147,316 y 279,332,646, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 284,726,764 y 283,632,404, respectivamente.

- Las **unidades vendidas** del 3T23 tuvieron una variación hacia el alza de 1.9%, lo que representó un total de 3,230 unidades desplazadas. En términos acumulados, en los 9M23, se escrituraron 9,378 viviendas, incrementándose un 2.7% respecto al mismo periodo del año anterior.
- Los **ingresos netos** alcanzaron un crecimiento de 7.2% en el 3T23, reportando un total de \$2,329.2 millones, resultado que fue impulsado por un mayor desplazamiento de viviendas pertenecientes al segmento medio. Asimismo, el precio promedio de ventas del trimestre mostró un incremento de 5.4% contra los \$679.8 mil del 3T22, cerrando en \$716.8 mil. Por su parte, los ingresos mantuvieron la tendencia de crecimiento de doble dígito en 9M23, a causa de la mejora de la mezcla de producto, debido a que se vendió un 17.3% más de viviendas residenciales, logrando alcanzar un total de \$6,689.6 millones, y una variación positiva de 12.0% en comparación a los 9M22. En lo que respecta al precio promedio de ventas de 9M23, este se ubicó por encima de la barrera de los \$700 mil, alcanzando un precio promedio de \$708.8 mil, 9.2% arriba respecto a los \$649.2 mil en 9M22.
- La **UAFIDA** creció a una tasa de doble dígito tanto en su comparable trimestral como acumulado, principalmente a causa de un mayor número de unidades vendidas, una mejor mezcla de productos, al incremento en el precio promedio de ventas y a eficiencias logradas en costos. Al 3T23, la UAFIDA aumentó en un 23.6%, pasando de \$333.5 millones en el 3T22 a \$412.3 millones en este periodo. En los 9M23, el crecimiento fue de 20.0%, registrando un total de \$1,045.8 millones, en comparación con los \$871.5 millones en 9M22.
- La **utilidad neta** del 3T23 fue de \$152.5 millones, es decir, un 56.3% superior a los \$97.6 millones registrados en el 3T22. En términos acumulados, la utilidad neta fue de \$349.3 millones en 9M23, significando un incremento de 57.7% respecto a la utilidad obtenida en los 9M22. Ambas variaciones al alza son gracias a los efectos comentados anteriormente y a menores costos de financiamiento dada la materialización de la reestructura de la deuda a finales de 2022.

- La generación de **flujo libre de efectivo (FLE)** fue positiva tanto para el trimestre como de manera acumulada a causa de la mejora en los resultados de la Compañía y al eficiente control en el ciclo de capital de trabajo. En el 3T23 el FLE fue de \$301.0 millones, mientras que en los 9M23 se obtuvieron \$408.7 millones. Cabe mencionar que, al cierre de septiembre, se ha tenido una inversión en reservas territoriales 2.5 veces mayor con respecto al año anterior.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “habiendo transcurrido 9 meses del año, los resultados financieros y operativos destacan de manera importante en relación con los esperados para este período y a los observados en el ejercicio anterior, alcanzando un crecimiento de 23.6% y 20.0% en la UAFIDA, para los períodos de tres y nueve meses, comparados contra los mismos periodos de 2022; de igual forma se observa un crecimiento en la utilidad neta de 56.3% y 57.7% en dichos periodos, respectivamente.

Como lo comentamos el trimestre anterior, nuestra mezcla de producto sigue mejorando impulsada por los segmentos de vivienda media y residencial, así como por los precios de venta para cada prototipo desplazado, arrojando una mejora en el precio promedio del orden de 9.2%, para quedar en los \$708.8 mil pesos al cierre de septiembre, lo cual generó que los ingresos se incrementaran en 12.0% al final del trimestre. Lo anterior en conjunto con estrategias implementadas para la contención de costos de los principales insumos provocaron que el margen bruto tuviera un alza de 120 puntos base de manera acumulada, pasando de 28.7% en 9M22 a 29.9% en 9M23.

Las mejoras antes comentadas, contribuyeron a generar un flujo libre de efectivo de \$408.7 millones de pesos para los 9 meses terminados al 30 de septiembre. Derivado de lo anterior, el Consejo de Administración de la Compañía, en su sesión ordinaria correspondiente al tercer trimestre del ejercicio, resolvió poner a consideración de la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, que se decrete el pago de un dividendo por un monto de hasta \$300 millones de pesos, adicionales a los \$130 millones de pesos que se distribuyeron el pasado mes de agosto, y que el pago de dicho dividendo se lleve a cabo en la fecha que determine la Asamblea.

Asimismo, debido a los niveles de rentabilidad que se registran, es importante remarcar que las razones de deuda bruta y deuda neta en relación a la UAFIDA se ubican en 1.85 y 0.78 veces, respectivamente, continuando con la mejora y solidificación de nuestro balance.

En cuanto a la apertura de nuevos proyectos, al cierre de septiembre se tienen 4 nuevos desarrollos escriturando unidades, 2 de ellos enfocados al segmento residencial y los dos restantes en vivienda media, ubicados en el Estado de México, Jalisco y Nuevo León. Durante el cuarto trimestre tendremos 7 inauguraciones más para completar la proyección del año.

Afianzados en los sólidos resultados alcanzados en estos 9 meses del año, esperamos un cierre anual del 2023 con un crecimiento en ingresos de entre el 12% y 15% y para la UAFIDA en torno al 20%, con una generación de flujo libre de efectivo positiva.

Por otra parte, me es grato comunicarles que en días pasados la agencia calificadora HR Ratings en su proceso anual modificó al alza la calificación de la compañía a “AA-” desde “A+”, manteniendo la perspectiva estable y la calificación de corto plazo a “HR1” desde “HR2”, lo cual refleja la fortaleza de nuestros indicadores financieros y operativos.

Por último, en este 2023 Javier se encuentra celebrando su 50 aniversario, de lo que estamos muy orgullosos todos los que formamos parte de esta gran empresa. En estas cinco décadas, Javier ha mantenido el claro objetivo de impulsar el desarrollo de la vivienda en el país y de contribuir al patrimonio de nuestros clientes, habiendo desarrollado hogares para más de 300,000 familias mexicanas en más de 160 proyectos. Esta celebración resulta propicia para refrendar el compromiso con nuestra misión y con cada uno de nuestros grupos de interés.”

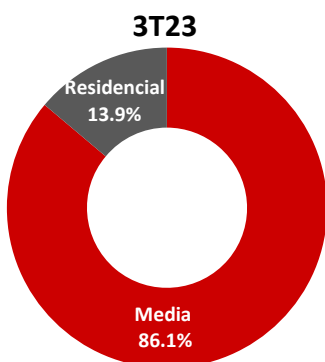
UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Unidades Vendidas	3T23	% de unidades	3T22	% de unidades	Variación	9M23	% de unidades	9M22	% de unidades	Variación
Vivienda Interés Social	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	7	0.1%	(100.0%)
Vivienda Media	2,782	86.1%	2,720	85.8%	2.3%	7,947	84.7%	7,908	86.6%	0.5%
Vivienda Residencial	448	13.9%	451	14.2%	(0.7%)	1,431	15.3%	1,220	13.4%	17.3%
TOTAL	3,230	100.0%	3,171	100.0%	1.9%	9,378	100.0%	9,135	100.0%	2.7%

Ingresos (Miles de pesos)	3T23	% de ingresos	3T22	% de ingresos	Variación	9M23	% de ingresos	9M22	% de ingresos	Variación
Vivienda Interés Social	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	2,096	0.0%	(100.0%)
Vivienda Media	1,539,041	66.1%	1,359,033	62.6%	13.2%	4,286,416	64.1%	3,851,283	64.5%	11.3%
Vivienda Residencial	776,380	33.3%	796,661	36.7%	(2.5%)	2,360,436	35.3%	2,077,096	34.8%	13.6%
Total de Ingresos por Viviendas	2,315,421	99.4%	2,155,693	99.2%	7.4%	6,646,852	99.4%	5,930,474	99.3%	12.1%
Ingresos por Lotes Comerciales	13,792	0.6%	16,474	0.8%	(16.3%)	42,698	0.6%	41,514	0.7%	2.9%
TOTAL	2,329,213	100.0%	2,172,167	100.0%	7.2%	6,689,550	100.0%	5,971,988	100.0%	12.0%

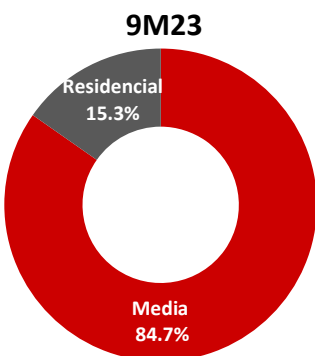
* Las viviendas de interés social tienen un precio de venta menor a \$300,000. El segmento de vivienda media tiene un precio de venta arriba de \$300,000 y hasta \$850,000. Las unidades residenciales tienen un precio de venta mayor a \$850,000.

UNIDADES VENDIDAS



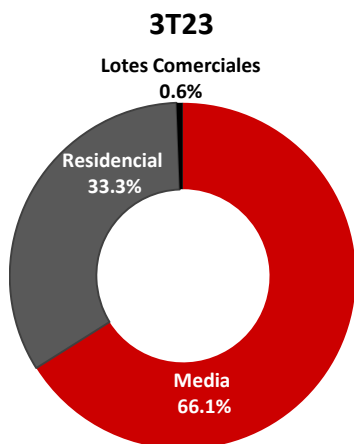
Un total de 3,230 viviendas fueron vendidas en el 3T23, presentando un incremento de 1.9% respecto al 3T22. El 86.1% de las unidades vendidas pertenecieron al segmento medio y el 13.9% al residencial.

Durante el trimestre, las unidades pertenecientes al segmento medio crecieron en 2.3%, mientras que las viviendas residenciales sufrieron una ligera desaceleración de 0.7% como resultado de la mezcla de producto disponible como inventario terminado.

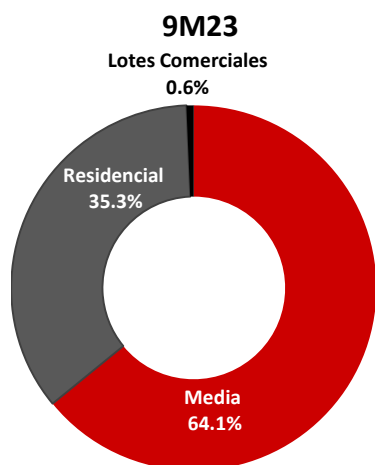


En los 9M23 se escrituraron un total de 9,378 unidades, representando un incremento de 2.7% con respecto a los 9M22, lo que, a su vez, a nivel segmento, representó crecimientos de 0.5% en viviendas de nivel medio, y de 17.3% en viviendas residenciales.

INGRESOS NETOS



Al 3T23, los **ingresos netos** sumaron \$2,329.2 millones, 7.2% arriba respecto al 3T22, principalmente por el desplazamiento de un mayor volumen de unidades y al incremento en los precios de vivienda. Los ingresos percibidos en el trimestre provienen en un 66.1% por ventas del segmento medio, 33.3% por ventas de viviendas residenciales y 0.6% de lotes comerciales. Los ingresos por vivienda del segmento medio crecieron en 13.2%, mientras que los pertenecientes al segmento residencial tuvieron una ligera desaceleración de 2.5%.



Asimismo, los ingresos netos acumulados crecieron en un 12.0% en 9M23, registrando un total de \$6,689.6 millones en comparación a los \$5,972.0 millones en 9M22. Los ingresos generados en 9M23 se integran en un 64.1% por ventas del segmento de vivienda media, 35.3% del segmento residencial y en un 0.6% por lotes comerciales. Por su parte, el segmento medio creció en un 11.3% en términos acumulados, mientras que el segmento residencial incrementó 13.6%.

Con relación a las ventas de **lotes comerciales**, durante el 3T23 y 9M23 se reportaron \$13.8 millones y \$42.7 millones, respectivamente.

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

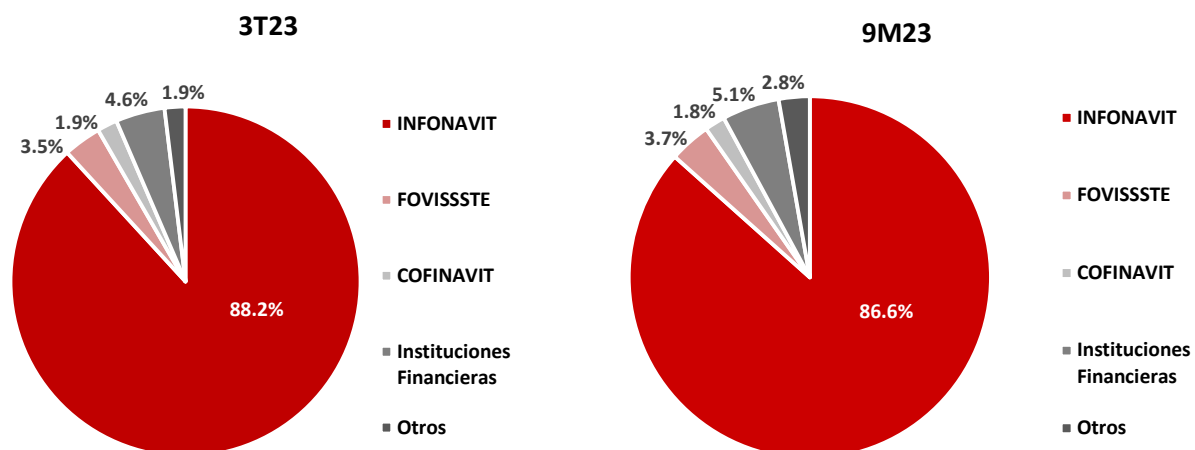


El **precio promedio de venta** en el 3T23 y 9M23 continúa rebasando la meta establecida de los \$700 mil pesos. En el 3T23 el crecimiento en el precio promedio fue de 5.4%, por lo que el precio promedio de ventas del trimestre fue de \$716.8 mil.

En términos acumulados el precio promedio de ventas fue de \$708.8 mil, lo que representó un alza de 9.2% respecto al precio promedio de \$649.2 mil en 9M22, a causa de un mayor volumen de unidades residenciales escrituradas.

(Miles de pesos)	3T23	3T22	Variación	9M23	9M22	Variación
Vivienda Interés Social	-	-	-	-	299.4	(100.0%)
Vivienda Media	553.2	499.6	10.7%	539.4	487.0	10.8%
Vivienda Residencial	1,733.0	1,766.4	(1.9%)	1,649.5	1,702.5	(3.1%)
Precio Promedio de Ventas	716.8	679.8	5.4%	708.8	649.2	9.2%

TIPO DE FINANCIAMIENTO



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

En el 3T23 el 90.0% de las unidades escrituradas fueron financiadas a través del INFONAVIT, porcentaje que a su vez incluye el esquema COFINAVIT. Para el periodo de 9M23, el 88.4% de las unidades fueron financiadas a través de esta misma fuente de financiamiento.

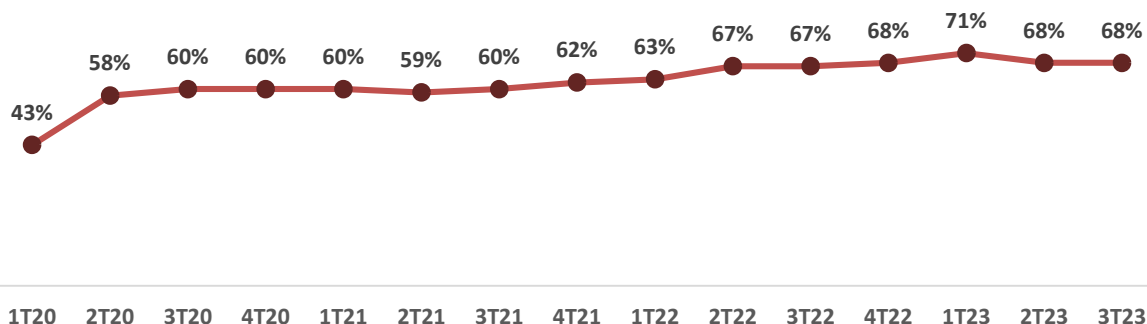
Sin lugar a duda, INFONAVIT funge como el líder proveedor de créditos para los clientes que adquirieron una vivienda Javier en ambos periodos; no obstante, las instituciones financieras representan la siguiente fuente de financiamiento relevante, a causa de las mayores ofertas de créditos que ofrecen, sobre todo para los clientes que adquieren una vivienda residencial.

Tipo de Financiamiento	3T23	% del total	3T22	% del total	Variación	9M23	% del total	9M22	% del total	Variación
INFONAVIT	2,848	88.2%	2,698	85.1%	5.6%	8,122	86.6%	7,646	83.7%	6.2%
FOVISSSTE	113	3.5%	48	1.5%	135.4%	348	3.7%	370	4.1%	(5.9%)
COFINAVIT	60	1.9%	78	2.5%	(23.1%)	171	1.8%	211	2.3%	(19.0%)
Instituciones Financieras	147	4.6%	202	6.4%	(27.2%)	478	5.1%	521	5.7%	(8.3%)
Otros	62	1.9%	145	4.6%	(57.2%)	259	2.8%	387	4.2%	(33.1%)
TOTAL	3,230	100.0%	3,171	100.0%	1.9%	9,378	100.0%	9,135	100.0%	2.7%

VENTAS DIGITALES

Durante el 3T23, las ventas provenientes de medios digitales representaron el 68% del total de las unidades escrituradas, mientras que a términos acumulados representan un porcentaje del 69%. Para Javier, las ventas digitales representan un importante brazo comercial para el desplazamiento de unidades con aquellos clientes que realizan un primer contacto a través de estos medios.

Ventas Históricas de Medios Digitales



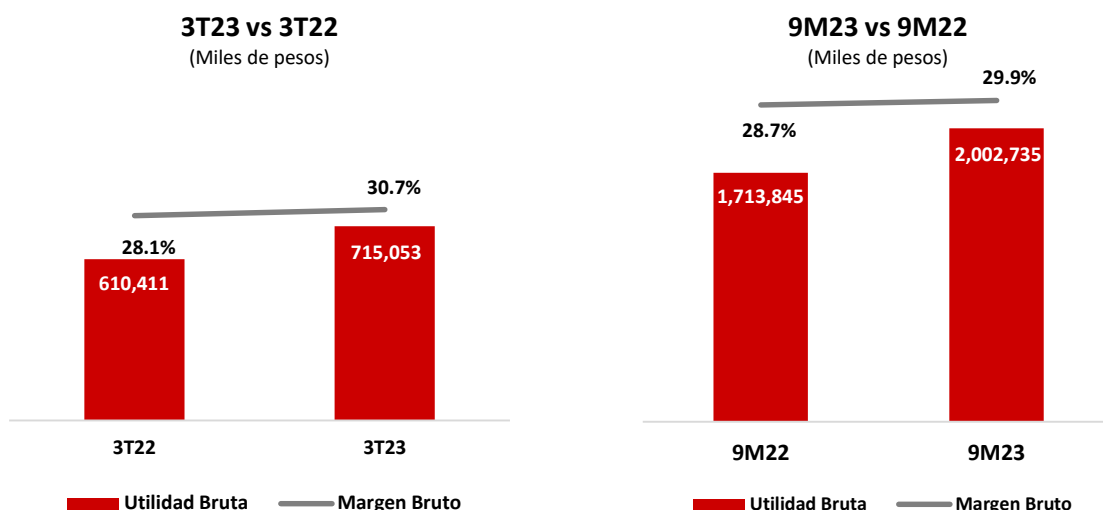
UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

Utilidad Bruta (Miles de pesos)	3T23	3T22	Variación	9M23	9M22	Variación
Viviendas	705,113	598,444	17.8%	1,971,712	1,679,886	17.4%
Lotes Comerciales	9,940	11,967	(16.9%)	31,023	33,959	(8.6%)
TOTAL	715,053	610,411	17.1%	2,002,735	1,713,845	16.9%

Margen Bruto (%)	3T23	3T22	Variación	9M23	9M22	Variación
Viviendas	30.5%	27.8%	2.7 pp	29.7%	28.3%	1.3 pp
Lotes Comerciales	72.1%	72.6%	(0.6 pp)	72.7%	81.8%	(9.1 pp)
TOTAL	30.7%	28.1%	2.6 pp	29.9%	28.7%	1.2 pp

La **utilidad bruta** se incrementó en 17.1% durante el trimestre, alcanzando un resultado de \$715.1 millones en el 3T23 en comparación con los \$610.4 millones del 3T22. En los 9M23 el crecimiento fue de 16.9% al pasar de \$1,713.8 millones en 9M22 a \$2,002.7 millones en 9M23. Los aumentos tanto a nivel trimestral como a nivel acumulado son resultado de mayores ingresos percibidos dada la mejora de la mezcla de ventas y el incremento del precio promedio de venta.

Por su parte, **el margen bruto** se expandió en 2.6 puntos porcentuales a nivel trimestral, al pasar de 28.1% en 3T22 a 30.7% en 3T23. En términos acumulados el crecimiento del margen bruto fue de 1.2 puntos porcentuales, al pasar de 28.7% en 9M22 a 29.9% en 9M23.



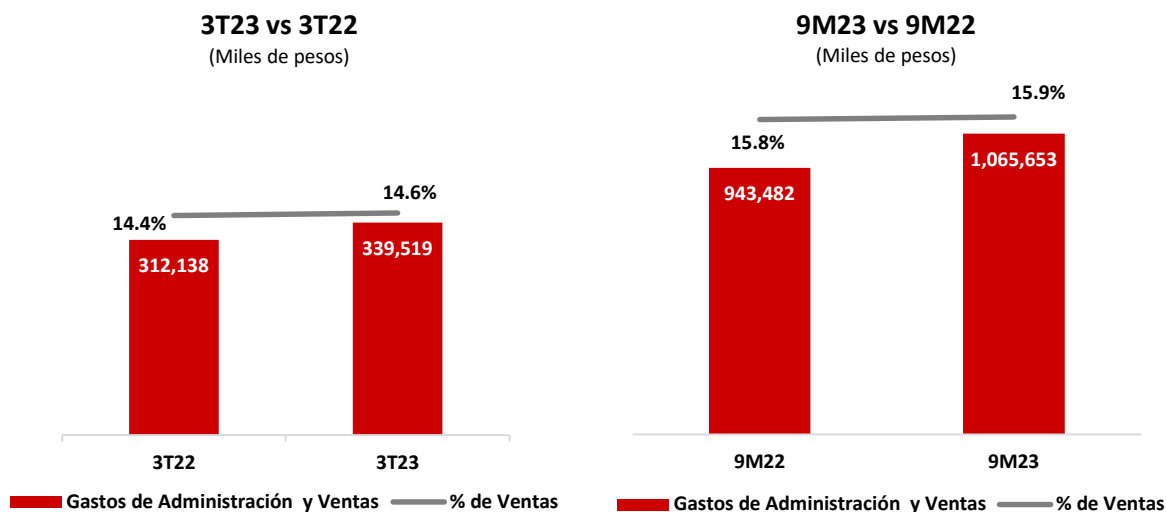
UAFIDA / MARGEN UAFIDA

(Miles de pesos)	3T23	3T22	Variación	9M23	9M22	Variación
Gastos de Administración y Ventas	339,519	312,138	8.8%	1,065,653	943,482	12.9%
% de Ventas	14.6%	14.4%	0.2 pp	15.9%	15.8%	0.1 pp
UAFIDA	412,292	333,529	23.6%	1,045,840	871,462	20.0%
Margen UAFIDA	17.7%	15.4%	2.3 pp	15.6%	14.6%	1.0 pp

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los **gastos de administración y ventas** del trimestre registraron un monto de \$339.5 millones en comparación con los \$312.1 millones en el 3T22. La proporción contra el nivel de ingresos se incrementó a niveles mínimos de 0.2 puntos porcentuales, pasando de 14.4% en el 3T22 a 14.6% en el 3T23.

De manera acumulada, los gastos de administración y ventas fueron de \$1,065.7 millones en 9M23, mientras que en 9M22 los gastos sumaron \$943.5 millones; de igual manera se tiene un incremento mínimo de tan solo 0.1 puntos porcentuales en la proporción contra el nivel de ingresos, principalmente por el efecto inflacionario en los gastos fijos y el crecimiento en la porción variable por el aumento en ingresos.

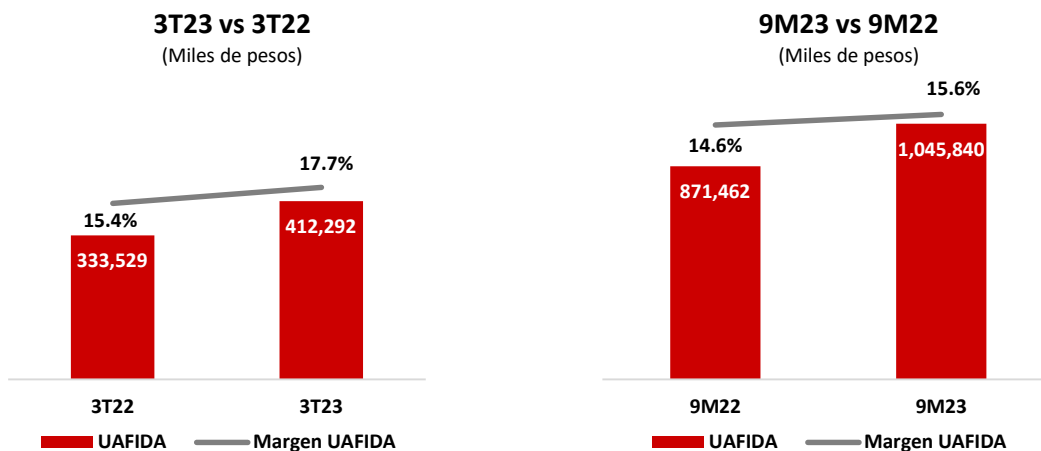


UAFIDA

La **UAFIDA** ascendió a \$412.3 millones en el 3T23 en comparación con los \$333.5 millones en 3T22, lo que representó un incremento de doble dígito de 23.6% a causa de un mayor número de unidades vendidas, la mejora en la mezcla de productos ofertados, el incremento del precio promedio de ventas y a eficiencias implementadas para la contención de costos.

La UAFIDA a los 9M23 registró un total de \$1,045.8 millones, es decir, un 20.0% superior a los \$871.5 millones registrados en los 9M22, manteniendo la tendencia de crecimiento a doble dígito en dicho rubro en lo que va del 2023.

En lo que respecta al **margen UAFIDA**, durante el trimestre se obtuvo una expansión de 2.3 puntos porcentuales, al pasar de 15.4% en 3T22 a 17.7% en 3T23. Mientras que, de manera acumulada, el margen UAFIDA se expandió en 1.0 punto porcentual, pasando de 14.6% en 9M22 a 15.6% en 9M23.



Asimismo, el indicador de Retorno sobre Capital Invertido calculado antes de impuestos (ROIC) y sobre un periodo de 12 meses al 3T23 tuvo un crecimiento de 7.1 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo del año anterior, pasando de un 25.8% en el 3T22 a 32.9% en el 3T23, alcanzando un nuevo nivel histórico para la Compañía en dicho indicador.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

(Miles de pesos)	3T23	3T22	Variación	9M23	9M22	Variación
Gastos Financieros	143,134	150,221	(4.7%)	426,153	411,709	3.5%
Productos Financieros	(44,643)	(22,793)	95.9%	(113,611)	(51,984)	118.5%
(Ganancia) pérdida neta de la posición de derivados	(20,030)	(4,386)	356.7%	(52,705)	12,326	(527.6%)
Costo Integral de Financiamiento	78,460	123,042	(36.2%)	259,837	372,051	(30.2%)
(Pérdida) ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo	66,318	4,144	1500.3%	57,333	50,872	12.7%

El **costo integral de financiamiento (CIF)** fue de \$78.5 millones en el 3T23, lo cual representó una disminución de 36.2% contra el CIF de \$123.0 millones del 3T22, beneficiado principalmente por los ingresos de inversiones bancarias dado el incremento en el nivel de caja, así como por el aumento de tasas y la ganancia neta de instrumentos financieros derivados.

En 9M23 el CIF fue de \$259.8 millones, disminuyendo en un 30.2% respecto a los \$372.1 millones en 9M22, a causa de los mismos efectos presentados en el trimestre.

UTILIDAD NETA

La **utilidad neta** en el 3T23 fue de \$152.5 millones, lo que representó un alza de 56.3% contra los \$97.6 millones del 3T22. En términos acumulados, se obtuvo una utilidad de \$349.3 millones en los 9M23, creciendo en un 57.7% contra los \$221.5 millones en 9M22. Los crecimientos mencionados se deben principalmente 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 \$218.8 millones en el 3T23, un 115.1% superior a los \$101.7 millones al 3T22. Por su parte, en 9M23 la utilidad integral fue de \$406.6 millones, creciendo en un 49.2% en comparativa con los \$272.4 millones en 9M22.

ACTIVOS / PASIVOS

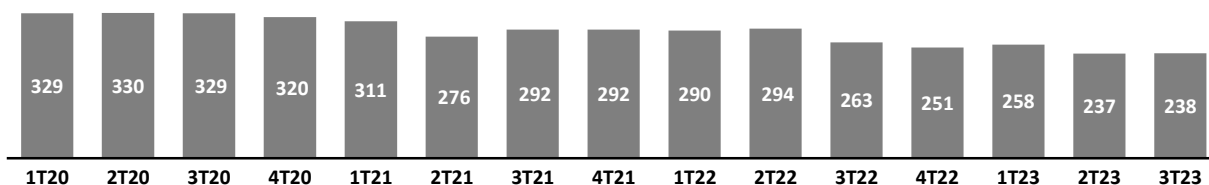
El **efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido** de corto y largo plazo fue de \$1,636.9 millones al 30 de septiembre de 2023.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo registrado al 30 de septiembre de 2023 fue de 238 días, 25 días menor a los 263 días reportados en el mismo periodo de 2022, a pesar del incremento de la inversión en inventarios y reservas territoriales debido a los 7 proyectos que arrancan su comercialización en el último trimestre del año y a la preparación de desarrollos para el año 2024.

(Miles de pesos)	Septiembre 30, 2023		Septiembre 30, 2022	
	Monto	Días	Monto	Días
Cuentas por cobrar	697,040	29	646,016	30
Inventario (en proceso)	4,020,392	234	3,983,785	257
Inventario (reservas territoriales)	1,707,851	100	1,462,340	94
Proveedores	2,085,385	122	1,789,785	116
Anticipo de clientes	61,294	3	61,572	3
Capital de trabajo	4,278,604	238	4,240,784	263
Ingresos U12M	8,857,730		7,875,246	
Costo de ventas U12M	6,247,417		5,638,705	

Ciclo de Capital de Trabajo Histórico



FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) fue positivo tanto para el 3T23 y 9M23, alcanzando \$301.0 millones y \$408.7 millones, respectivamente.

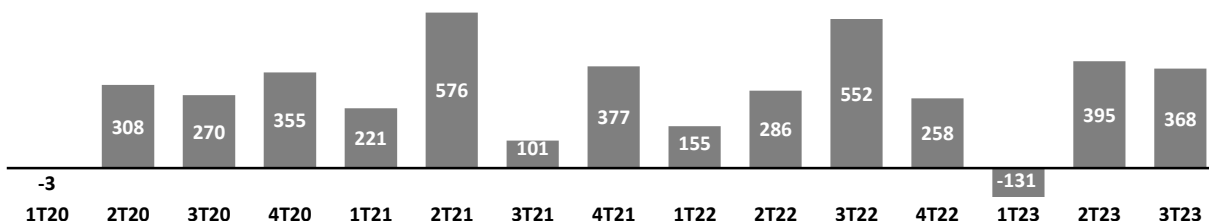
La mejora en los resultados de la Compañía a nivel trimestral y acumulado, así como el control que se ha tenido en el ciclo del capital de trabajo, provocaron que, a pesar de una mayor inversión en reservas territoriales la Compañía haya generado FLE positivo.

TERCER TRIMESTRE 2023

(Miles de pesos)	3T23	3T22	9M23	9M22
UAFIDA	412,292	333,529	1,045,840	871,462
(+) Tierra incluida en costos	157,689	171,196	458,750	432,253
(+/-) Cambios en el Capital de Trabajo	(44,334)	168,206	(62,604)	6,745
Gastos Financieros	(66,810)	(108,436)	(223,284)	(335,189)
Impuestos pagados	(55,503)	(43,284)	(259,790)	(99,636)
Gastos de Capital en Tierra	(100,509)	(75,432)	(546,887)	(219,991)
Gastos de Capital en Maq. y Equipo	(1,815)	(1,800)	(3,292)	2,658
Flujo Libre de Efectivo	301,010	443,979	408,733	658,302

El flujo libre de la firma, es decir, sin considerar el pago de intereses, fue de \$367.8 millones en el 3T23, mientras que en 9M23 fue de \$632.0 millones.

Flujo Libre de la Firma Histórico



PROYECTOS EN DESARROLLO

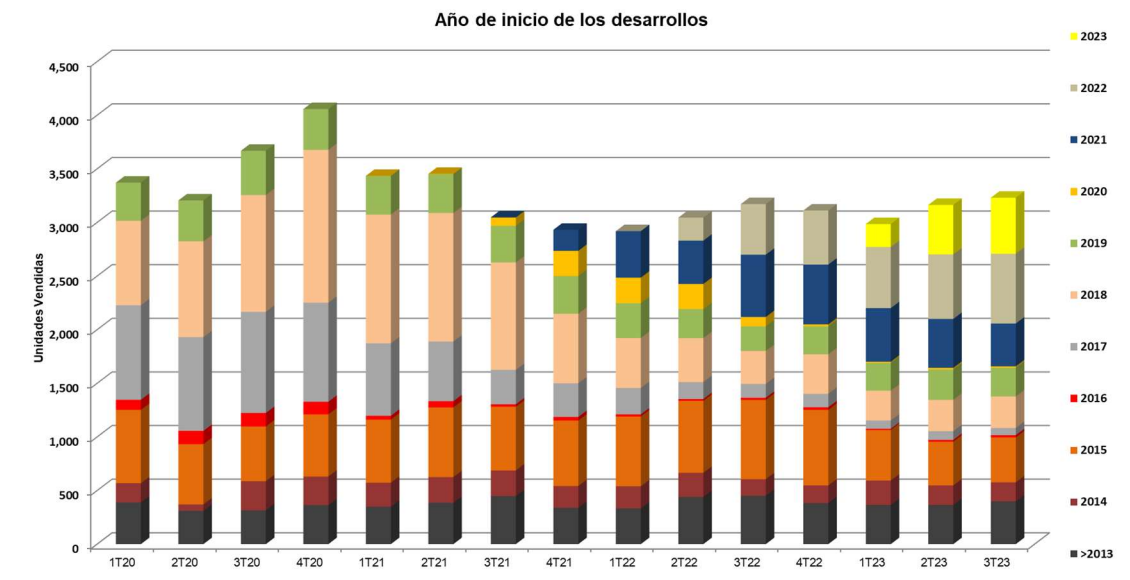
	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Inicios	4,203	1,453	4,213	3,394	3,034	3,435	2,638	3,554	2,660	3,400	2,639	2,805	3,588	3,084	2,867
Unidades Terminadas	3,724	2,230	4,247	4,073	3,157	3,602	3,173	3,165	2,528	3,056	3,107	3,154	2,916	3,453	3,197
Unidades Escrituradas	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	3,230
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	1,357
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	5,166
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	57,919

Los inicios de unidades al 3T23 sumaron 2,867, un 8.6% de incremento con respecto a los inicios del 3T22 por la próxima apertura de 7 proyectos durante el 4T23.

Las unidades terminadas alcanzaron la cifra de 3,197 al cierre del 3T23, lo que representó un crecimiento de 2.9% en comparación al 3T22.

El inventario final de unidades terminadas al 30 de septiembre de 2023 se integró por un total de 1,357 unidades, es decir, un alza de 17.3% en comparación con el periodo al 30 de septiembre de

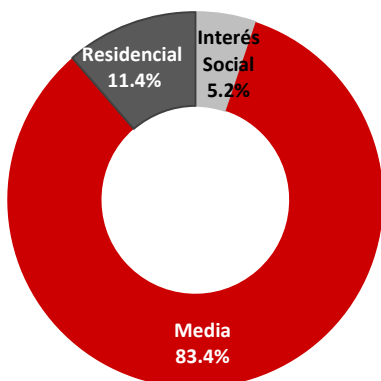
2022, y una disminución de 3.9% con respecto al 2T23, ya que la mayoría de las aperturas de proyectos se darán durante el último trimestre del año.



RESERVAS TERRITORIALES

Al 30 de septiembre de 2023, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron un total de 57,919 unidades, de las cuales el 66.7% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 33.3% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

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



Estado	Unidades	Porcentaje
Aguascalientes	6,993	12.1%
Estado de México	5,782	10.0%
Jalisco	13,061	22.6%
Nuevo León	15,144	26.1%
Querétaro	6,568	11.3%
Quintana Roo	2,988	5.2%
Tamaulipas	7,383	12.7%
Total	57,919	100.0%

DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 30 de septiembre de 2023, Javier continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$100.0 millones y \$86.8 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 septiembre del 2023, la razón de deuda total a UAFIDA UDM fue de 1.85x, mientras que la razón de deuda neta a UAFIDA UDM fue de 0.78x; lo anterior ante el incremento de doble dígito en la UAFIDA que permiten que la razón de deuda neta se mantenga en niveles menores a 1 vez. Asimismo, la relación del efectivo disponible para el servicio de la deuda fue de 2.20x.

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 septiembre de 2023, Javier 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.

En lo que respecta a las calificaciones corporativas de corto y largo plazo, el 16 de octubre de 2023 HR Ratings revisó al alza la calificación en escala nacional pasando de “HR A+” a “HR AA-”. Asimismo, incrementó la calificación de HR2 a HR1, manteniendo la perspectiva “Estable”, principalmente a causa del refinanciamiento del crédito sindicado realizado en octubre de 2022, que conllevó a una mejora en el perfil de vencimientos de la Compañía, así como al cumplimiento de las expectativas de crecimiento en ventas, UAFIDA y la generación de FLE.

Deuda a corto plazo (Miles de pesos)	Septiembre-23
Documentos por pagar a Instituciones Financieras	-
Porción circulante de la deuda a largo plazo	444,447
TOTAL	444,447

Deuda a largo plazo (Miles de pesos)	Septiembre-23
Crédito Sindicado	2,371,584
Arrendamientos financieros	172,445
Menos porción circulante	444,447
TOTAL	2,099,582

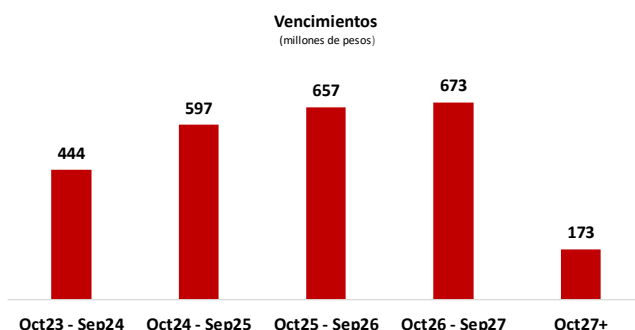
DEUDA TOTAL	2,544,029
EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO Y EFFECTIVO RESTRINGIDO	1,636,942
DEUDA NETA	907,087

Razones Financieras	Septiembre-23
DEUDA TOTAL / U12M UAFIDA	1.85
DEUDA NETA * / U12M UAFIDA	0.78
Efectivo disponible para servicio de deuda	2.20
Activos a deuda total**	3.17

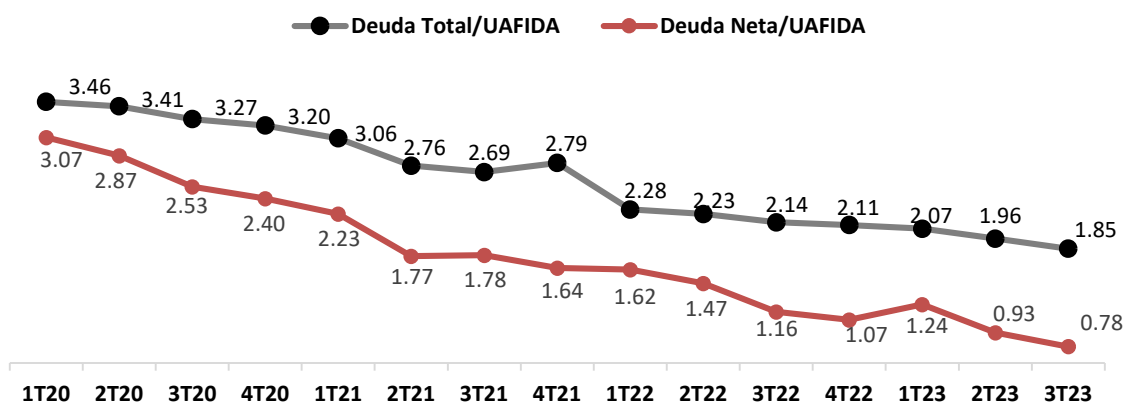
* Deuda Neta: este indicador no considera el efectivo restringido para objeto del cálculo.

** 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	Septiembre 30, 2023 \$ (Ps.)	US.
Instrumentos Financieros		156,939	8,907



Indicadores Históricos de Deuda



RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Durante el 3T23, 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 trimestre:

- Se llevó a cabo la visita de 49 niños y niñas hijos de colaboradores, a las oficinas corporativas ubicadas en Nuevo León, el Estado de México y Jalisco, como parte del programa denominado “Día Respo Kids”.
- Renovación de la Alianza Empresarial por la Educación Técnica en Nuevo León con CAINTRA para apoyar a más de 150 alumnos.
- Celebración de la 5ta edición del Premio Javier Sustentable con la participación de 5 equipos de 6 universidades diferentes del estado de Nuevo León.
- Se llevó a cabo la campaña de donación de útiles escolares, en la que fueron beneficiados 32 hijos de trabajadores de obra, en alianza con la asociación Construyendo y Creciendo.
- Realización de la actividad “Lotería en silencio y aprendiendo lengua de señas mexicanas”, en alianza con la asociación Dilo en Señas, contando con la participación de 60 colaboradores.
- JAVER fue catalogada como EDGE CHAMPION por parte de la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés), brazo privado del Grupo del Banco Mundial.
- Lanzamiento del programa piloto “Reciclaje en Construcción”.
- Germinación de 300 árboles en el vivero de Jalisco, acumulando más de 800 en el estado y 1,700 a nivel nacional.



El programa de Rescate de Flora y Fauna se ejecuta previo al desmonte de los terrenos para salvaguardar la biodiversidad.

En este trimestre se rescataron 150 individuos.



El programa de Arborizando nuestras comunidades promueve el desarrollo sano de los ecosistemas dentro de nuestros fraccionamientos.

A la fecha sumamos más de 17,000 árboles plantados en 2023 a través del programa y equipamiento.

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
Tercer Trimestre de 2023

El día miércoles 18 de octubre de 2023

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 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.

Estados consolidados de situación financiera

Al 30 de septiembre 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	\$ 1,534,820	\$ 1,309,631
Cuentas por cobrar	4	697,040	542,426
Inventarios inmobiliarios	6	4,020,392	3,952,361
Pagos anticipados		594,791	549,003
Otros activos circulantes		383,828	223,697
Total de activo circulante		7,230,871	6,577,118
Efectivo restringido	3	102,122	93,974
Reservas territoriales	6	1,707,851	1,648,785
Edificios, moldes y maquinaria y equipo		196,515	211,708
Instrumentos financieros derivados	7	156,939	125,463
Impuestos a la utilidad diferidos	11	170,501	170,501
Otros activos no circulantes		114,260	125,852
Total de activos		<u>\$9,679,059</u>	<u>\$ 8,953,401</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	\$ 444,447	\$ 60,325
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	9	2,486,398	2,298,844
Cuenta por pagar a parte relacionada		165	165
Anticipos de clientes		61,294	38,975
Impuestos a la utilidad por pagar	11	-	107,617
Intereses por pagar		52,037	48,410
Total de pasivo circulante		3,044,341	2,554,336
Deuda a largo plazo	8	2,099,582	2,480,211
Cuentas por pagar por compra de terrenos		32,565	31,751
Beneficios a los empleados		112,099	103,775
Impuestos a la utilidad diferidos	11	1,457,358	1,132,011
Total de pasivos		6,745,945	6,302,084
Capital contable:			
Capital social	12	1,155,917	1,159,270
Prima en emisión de acciones		44,122	35,559
Utilidades acumuladas		1,653,576	1,434,322
Otras partidas de la utilidad integral		79,499	22,166
Total de capital contable		2,933,114	2,651,317
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 9,679,059</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 septiembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	3T 2023	3T 2022	9M 2023	9M 2022
Ingresos	14	\$ 2,329,213	\$ 2,172,167	\$ 6,689,550	\$ 5,971,988
Costo de ventas		<u>1,614,160</u>	<u>1,561,756</u>	<u>4,686,815</u>	<u>4,258,143</u>
Utilidad bruta		715,053	610,411	2,002,735	1,713,845
Gastos de administración		(107,541)	(103,016)	(392,747)	(344,319)
Gastos de venta		(158,555)	(140,896)	(452,630)	(400,046)
Gastos generales		(73,423)	(68,226)	(220,276)	(199,117)
Otros ingresos, neto		2,000	6,479	7,567	14,206
Gasto por intereses, neto		(98,490)	(127,428)	(312,542)	(359,725)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta		520	(568)	(2,293)	5,627
Ganancia (pérdida) en valuación y liquidación de instrumentos financieros derivados	7	<u>19,510</u>	<u>4,954</u>	<u>54,998</u>	<u>(17,953)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		299,074	181,710	684,812	412,518
Impuestos a la utilidad	11	<u>(146,546)</u>	<u>(84,131)</u>	<u>(335,558)</u>	<u>(190,995)</u>
Utilidad neta		152,528	97,579	349,254	221,523
Otra partida de la utilidad integral del año: Partida que se reclasificará en el futuro a resultados – Ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos		<u>66,318</u>	<u>4,144</u>	<u>57,333</u>	<u>50,872</u>
Total de la utilidad integral		<u>\$ 218,846</u>	<u>\$ 101,723</u>	<u>\$ 406,587</u>	<u>\$ 272,395</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.54</u>	<u>\$ 0.35</u>	<u>\$ 1.25</u>	<u>\$ 0.79</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 fue de 280,147,316 y 279,332,646, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 284,726,764 y 283,632,404, respectivamente.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los periodos que terminaron el 30 de septiembre 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	(7,090)	9,428	-	-	2,338
Utilidad integral	-	-	221,523	50,872	272,395
Saldos al 30 de septiembre de 2022	<u>\$1,158,611</u>	<u>\$ 35,559</u>	<u>\$1,393,801</u>	<u>\$ 56,182</u>	<u>\$ 2,644,153</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	(3,353)	8,563	-	-	5,210
Dividendos decretados (Nota 12)	-	-	(130,000)	-	(130,000)
Utilidad integral	-	-	349,254	57,333	406,587
Saldos al 30 de septiembre de 2023	<u>\$1,155,917</u>	<u>\$ 44,122</u>	<u>\$1,653,576</u>	<u>\$ 79,499</u>	<u>\$ 2,933,114</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Servicios Corporativos Javier, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados de flujos de efectivo
Por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos)

	2023	2022
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 684,812	\$ 412,518
Más (menos):		
Gasto por intereses, neto	312,542	359,725
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	(54,998)	17,953
Depreciación y amortización	75,289	69,981
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	1,858	(5,397)
Pagos basados en acciones	5,210	2,338
(Aumento) / disminución en:		
Cuentas por cobrar	(154,614)	(108,579)
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(110,388)	260,652
Otros activos circulantes	(7,464)	33,373
Pagos anticipados	(61,728)	(52,739)
Aumento / (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	184,709	76,663
Anticipos de clientes	22,319	23,941
Impuestos a la utilidad pagados	(260,050)	(99,597)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>637,497</u>	<u>990,832</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión – Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	<u>(3,292)</u>	<u>2,658</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos de instituciones financieras	-	(334)
Pago de préstamos a largo plazo	(55,520)	(706,752)
Intereses pagados y liquidación de instrumentos financieros derivados relacionados	(223,283)	(335,188)
Pago de dividendos	(129,959)	-
Emisión de acciones	11,941	12,656
Pago de comisiones y honorarios por la obtención de préstamo a largo plazo	(2,189)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(399,010)</u>	<u>(1,029,618)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	235,195	(36,128)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	(1,858)	(314)
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>\$1,636,942</u>	<u>\$1,390,535</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:		
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 47,059</u>	<u>\$ 67,725</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2023 y 2022, y por el periodo que terminó al 30 de septiembre 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 Javier, 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).

1.2 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 Javier, S. A. de C. V.

Casas Javier de México, S. A. de C. V.

Casas Javier de Querétaro, S. A. de C. V.

Inmuebles para Ti, S. A. de C. V.

Servicios financieros:

Casas Consentidas Javier, 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 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 consolidados.

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 septiembre 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 septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Efectivo y bancos	\$ 39,769	\$ 28,167
Inversiones temporales	1,437,182	1,229,778
Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾	<u>57,869</u>	<u>51,686</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	1,534,820	1,309,631
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	<u>102,122</u>	<u>93,974</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	<u>\$1,636,942</u>	<u>\$1,403,605</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 septiembre 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 72.51% y 65.50%, del total de cuentas por cobrar al 30 de septiembre 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 septiembre 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

	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾	\$ (7,554)	\$ (2,294)
Gastos por servicios administrativos ⁽²⁾	(19,146)	(18,264)
Gasto por interés ⁽³⁾	(4,025)	(4,856)

- (1) Durante los periodos concluidos el 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 44,167	\$ 52,294
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	<u>4,216</u>	<u>4,826</u>
	<u>\$ 48,383</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.

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 septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$ 71,921</u>	<u>\$ 52,899</u>

6. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

	Terrenos en proceso de desarrollo	Casas en proceso de desarrollo	Urbanización y equipamiento	Total ⁽¹⁾
Saldos al 31 de diciembre de 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	-	2,702,113	1,419,699	4,121,812
Transferencia de reservas territoriales	383,183	-	-	383,183
Ventas	(460,378)	(2,596,603)	(1,379,983)	(4,436,964)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	<u>\$ 735,643</u>	<u>\$ 1,290,905</u>	<u>\$ 1,993,844</u>	<u>\$ 4,020,392</u>

- (1) Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

Al 30 septiembre 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 \$381,714 y \$524,325, respectivamente. Por otra parte, al 30 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, un importe de \$1,070,118 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 septiembre 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 \$2,335,833 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 septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activos financieros	US\$ 1,074	US\$ 1,067
Pasivos financieros	-	(36)
Posición financiera neta activa (pasiva)	<u>US\$ 1,074</u>	<u>US\$ 1,031</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ 18,923</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 septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Dólar estadounidense	\$17.6195	\$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 septiembre 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 septiembre 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	TIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	\$ 57,702
14 de octubre de 2027	\$1,100	\$1,100	TIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	70,522
14 de octubre de 2027	\$300	\$300	TIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	19,116
14 de octubre de 2027	\$150	\$150	TIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	9,599
							<u>\$ 156,939</u>

Por el periodo que terminó el 30 de septiembre de 2023, la Compañía reconoció una ganancia neta acumulada de \$3,338 por los instrumentos financieros derivados.

7.2.1 Análisis de sensibilidad sobre los riesgos de mercado

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

- a) Si la tasa de interés TIIE 28 hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de la utilidad integral del periodo de la Compañía hubiera disminuido \$48,677, 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 septiembre 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	\$ 594,351	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 594,351
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	2,244,980	-	-	-	-	2,244,980
Cuentas por pagar por compra de terrenos	241,418	32,565	-	-	-	273,983
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	-	714,333	734,423	706,938	171,397	2,327,091
Derivados ⁽²⁾	171,044	131,511	87,501	38,997	1,027	430,080
Total	<u>\$3,251,793</u>	<u>\$ 878,409</u>	<u>\$ 821,924</u>	<u>\$ 745,935</u>	<u>\$ 172,424</u>	<u>\$5,870,485</u>

- (1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 30 de septiembre 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 septiembre 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 \$156,939 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 que el perfil de otros clientes es similar, no existe un cambio sustancial en el crédito por región geográfica (Ver Nota 4).

8. Deuda

Deuda a largo plazo

	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
A costo amortizado		
Crédito Sindicado \$2,450 ⁽ⁱ⁾	\$2,371,584	\$2,358,555
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱ⁾	172,445	181,981
	<u>2,544,029</u>	<u>2,540,536</u>
Porción circulante	(444,447)	(60,325)
Deuda a largo plazo	<u>\$2,099,582</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 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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 fue de \$78,416 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, las cuales han sido cumplidas al 30 de septiembre 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	\$ 413,438
2024 / 2025	569,625
2025 / 2026	636,387
2026 / 2027	663,950
2027	166,600

- (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.

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 677,206	\$ 532,315
Cuentas por pagar por compra de terrenos	241,418	268,403
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	1,134,141	1,109,580
Otros pasivos	433,633	388,546
	<u>\$ 2,486,398</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 \$334,321 y \$296,181 al 30 de septiembre 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 septiembre 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 Javier, 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 septiembre de	
	2023	2022
ISR causado	\$ -	\$ 1,728
ISR diferido	<u>335,558</u>	<u>189,267</u>
	<u>\$ 335,558</u>	<u>\$190,995</u>

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 30 de septiembre 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 periodo. Las tasas efectivas (no auditadas) fueron 49.0% y 46.3% respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2023, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por \$603,613 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

- Con fecha 19 de abril de 2023, mediante resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la sociedad, se acordó pagar un dividendo por un monto total de \$130,000 proveniente de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta al 31 de diciembre de 2013. Durante el mes de agosto de 2023, la Compañía realizó el pago de dicho dividendo a razón de \$0.460600236 pesos por acción, por cada una de las 282,240,411 acciones suscritas y pagadas, representativas del capital social de la Sociedad a la fecha del pago.
- Al 30 de septiembre 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.
- 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 cual fue admitida, asimismo suspendió la ejecución del crédito fiscal. Al 30 de septiembre 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:

	Ingresos por segmento		Utilidades por segmento	
	2023	2022	2023	2022
Interés social	\$ -	\$ 2,096	\$ -	\$ 462
Media	4,286,416	3,851,282	1,202,322	1,017,987
Residencial	2,360,436	2,077,096	769,390	661,436
Lotes comerciales	42,698	41,514	31,023	33,960
Totales	<u>\$ 6,689,550</u>	<u>\$5,971,988</u>	2,002,735	1,713,845
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores			(1,058,086)	(929,276)
Costos financieros			<u>(259,837)</u>	<u>(372,051)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			<u>\$ 684,812</u>	<u>\$ 412,518</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 septiembre de	
	2023	2022
Nuevo León	\$ 2,434,379	\$2,230,629
Jalisco	1,227,585	915,281
Aguascalientes	693,268	498,360
Querétaro	458,694	614,817
Estado de México	1,166,816	1,149,563
Tamaulipas	153,918	87,360
Quintana Roo	554,890	475,978
	<u>\$ 6,689,550</u>	<u>\$5,971,988</u>

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Nuevo León	\$ 1,183,336	\$ 1,600,020
Jalisco	1,120,910	1,105,544
Aguascalientes	836,254	666,790
Querétaro	1,021,206	760,828
Estado de México	845,318	716,949

Tamaulipas
Quintana Roo

136,229	197,412
584,990	553,603
<u>\$ 5,728,243</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.