

2024



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 Sostenibilidad

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

 vlozano@javer.com.mx



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 3T24 Y 9M24 CON CRECIMIENTO DE DOBLE DÍGITO EN UTILIDAD BRUTA, UAFIDA Y UTILIDAD NETA, EXPANSIÓN DE MÁRGENES Y FLUJO POSITIVO.

Monterrey, Nuevo León, México – 21 de octubre, 2024 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el tercer trimestre (“3T24”) y los primeros nueve meses (“9M24”) al 30 de septiembre 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)	3T24	3T23	Variación	9M24	9M23	Variación
Unidades	3,119	3,230	(3.4%)	8,892	9,378	(5.2%)
Ingresos Netos	2,481,067	2,329,213	6.5%	7,042,048	6,689,550	5.3%
Utilidad Bruta	787,918	715,053	10.2%	2,288,132	2,002,735	14.3%
Margen Bruto	31.8%	30.7%	1.1 pp	32.5%	29.9%	2.6 pp
UAFIDA	460,879	412,292	11.8%	1,247,481	1,045,840	19.3%
Margen UAFIDA	18.6%	17.7%	0.9 pp	17.7%	15.6%	2.1 pp
Utilidad Neta	217,896	152,528	42.9%	521,054	349,254	49.2%
Margen Neto	8.8%	6.5%	2.3 pp	7.4%	5.2%	2.2 pp
Flujo Libre de Efectivo	243,798	301,010	(19.0%)	415,993	408,733	1.8%
Utilidad por acción*	0.76	0.54	40.7%	1.82	1.25	45.6%

*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 fue de 286,779,370 y 280,147,316, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 286,779,370 y 284,726,764, respectivamente.

- Las **unidades vendidas** del 3T24 fueron 3,119 viviendas, lo que representó una disminución de 3.4% en comparación con las 3,230 unidades vendidas en el 3T23. En los 9M24 se escrituraron 8,892 viviendas reduciéndose un 5.2% en comparativa con las 9,378 viviendas desplazadas en los 9M23. Dichas variaciones han sido a causa del cambio realizado en la oferta de la mezcla de ventas, dado que la Compañía ha tenido una mayor orientación al desplazamiento de viviendas del sector medio de mayor valor y viviendas del segmento residencial, con el objetivo de maximizar la rentabilidad.
- Los **ingresos netos** crecieron a razón de 6.5% en el 3T24 y 5.3% en los 9M24, impulsados principalmente por la mejora en la oferta de productos para la venta, ya que durante el 3T24 la venta de unidades del segmento residencial se incrementó en un 45.1% y en los 9M24 creció 25.1%, mientras que el desplazamiento de vivienda media disminuyó en ambos periodos. Aunado a lo anterior, el precio promedio de venta trimestral pasó de \$716.8 mil en el 3T23 a \$793.0 mil en el 3T24, mientras que el precio promedio acumulado creció de \$708.8 mil en los 9M23 a \$788.1 mil en los 9M24.
- La **UAFIDA** continuó con la tendencia esperada de crecimiento de doble dígito para ambos periodos reportados, logrando registrar incrementos del 11.8% en el 3T24 y 19.3% en los 9M24, beneficiada por el crecimiento en ingresos y la utilidad bruta en ambas comparativas. Asimismo, el margen UAFIDA alcanzó una expansión de 0.9 puntos porcentuales cerrando en 18.6% en el 3T24, mientras que en los 9M24 logró una expansión de 2.1 puntos porcentuales a 17.7%.

- La **utilidad neta** del 3T24 fue de \$217.9 millones, es decir que registró un alza de 42.9% contra el 3T23, mientras que en términos acumulados el crecimiento fue de 49.2% al obtener \$521.1 millones en los 9M24, debido a los mismos efectos mencionados anteriormente. En lo que respecta al margen neto se logró una expansión de 2.3 puntos porcentuales a nivel trimestral y de 2.2 en los 9M24, alcanzando un 8.8% y 7.4%, respectivamente.
- Tanto en el 3T24 como en los 9M24, la compañía generó **flujo libre de efectivo (FLE)** positivo, principalmente a causa de la mejora en UAFIDA, así como por una menor inversión en la adquisición de terrenos. En el 3T24 el FLE fue positivo en \$243.8 millones, mientras que en los 9M24 se registraron \$416.0 millones.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “Los resultados de los primeros nueve meses del año nos dejan en una posición inmejorable para afrontar la recta final del ejercicio 2024. Sin lugar a duda, la estrategia que hemos implementado orientada a la mejora de la mezcla de ventas ha sido el principal detonante para la obtención de nuestros resultados, registramos crecimientos de doble dígito en la utilidad bruta, UAFIDA y utilidad neta, así como una mejora en los márgenes de rentabilidad, tanto en el trimestre como en el acumulado.

En continuidad a la expectativa del año sobre el arranque de nuevos proyectos, durante el trimestre iniciamos escrituras en 3 fraccionamientos residenciales en los estados de Jalisco y Querétaro, alcanzando de manera acumulada 9 aperturas de la meta anual de 14, por lo que durante el cuarto trimestre esperamos iniciar con la venta de vivienda en los 5 restantes. Cabe destacar que 7 de los 9 proyectos ya cuentan con la certificación preliminar EDGE que otorga la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés), a través de la cual avala que las más de 5,800 viviendas a desarrollarse generarán ahorros en luz y agua para los inquilinos y en la producción de los materiales de construcción se tuvieron menos emisiones de CO₂.

Durante el período de doce meses terminado el 30 de septiembre de 2024 se presenta una UAFIDA de \$1,674.0 millones, un crecimiento de 13.7% contra el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior provoca que nuestros indicadores de apalancamiento de deuda y deuda neta a UAFIDA UDM se presenten en 1.23 y 0.56 veces, respectivamente.

Derivado de la mejora en los niveles de apalancamiento, y la solidez de los resultados operativos y financieros que hemos mostrado cada trimestre, recientemente la agencia calificadoras HR Ratings modificó al alza nuestra calificación corporativa de largo plazo pasando de “AA-” a “AA”. La perspectiva paso a “estable” después de estar bajo el estatus de “revisión en proceso”, el cual fue establecido después de la firma del convenio entre accionistas de la Compañía y Vinte Viviendas Integrales.

Dicha transacción se firmó el pasado 20 de mayo, en donde Vinte lanzará una Oferta Pública de Adquisición (OPA) hasta por el 100% de las acciones de la Compañía, a la fecha de este reporte estamos aún a la espera de las diversas autorizaciones tanto corporativas como gubernamentales que se necesitan para continuar con el proceso.

Por último, me gustaría comentarles que la ejecución del cuarto trimestre viene en línea con lo esperado, estaremos atentos y preparados para maniobrar ante los retos y oportunidades que puedan surgir, por lo cual ratificamos nuestra guía de resultados para el año con crecimiento de doble dígito en la UAFIDA y la generación flujo libre de efectivo.”

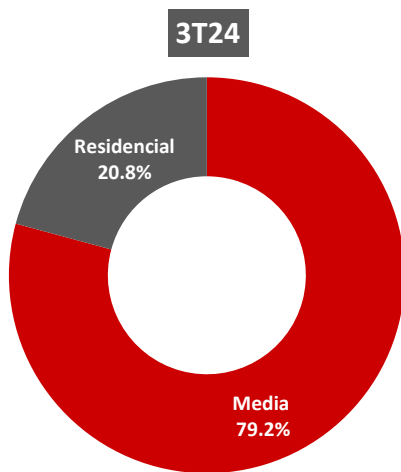
UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Unidades Vendidas	3T24	% de unidades	3T23	% de unidades	Variación	9M24	% de unidades	9M23	% de unidades	Variación
Vivienda Media	2,469	79.2%	2,782	86.1%	(11.3%)	7,102	79.9%	7,947	84.7%	(10.6%)
Vivienda Residencial	650	20.8%	448	13.9%	45.1%	1,790	20.1%	1,431	15.3%	25.1%
TOTAL	3,119	100.0%	3,230	100.0%	(3.4%)	8,892	100.0%	9,378	100.0%	(5.2%)

Ingresos (Miles de pesos)	3T24	% de ingresos	3T23	% de ingresos	Variación	9M24	% de ingresos	9M23	% de ingresos	Variación
Vivienda Media	1,512,829	61.0%	1,539,041	66.1%	(1.7%)	4,257,025	60.5%	4,286,416	64.1%	(0.7%)
Vivienda Residencial	960,482	38.7%	776,380	33.3%	23.7%	2,750,671	39.1%	2,360,436	35.3%	16.5%
Total de Ingresos por Viviendas	2,473,311	99.7%	2,315,421	99.4%	6.8%	7,007,696	99.5%	6,646,852	99.4%	5.4%
Ingresos por Lotes Comerciales	7,756	0.3%	13,792	0.6%	(43.8%)	34,352	0.5%	42,698	0.6%	(19.5%)
TOTAL	2,481,067	100.0%	2,329,213	100.0%	6.5%	7,042,048	100.0%	6,689,550	100.0%	5.3%

* 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

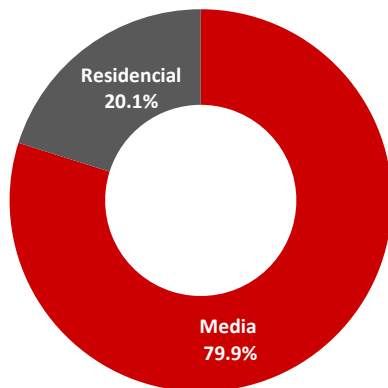


Un total de 3,119 viviendas fueron escrituradas durante el 3T24, de las cuales el 79.2% correspondieron a unidades de segmento medio y el 20.8% al segmento residencial.

Las **unidades vendidas** disminuyeron 3.4% contra el 3T23 a causa de la mejora en la mezcla de ventas, ante la estrategia de la Compañía de desplazar viviendas de mayor valor, es decir pertenecientes a los segmentos medio alto y residencial.

En línea con lo previamente mencionado, las viviendas pertenecientes al segmento medio tuvieron una desaceleración de un 11.3%, durante el 3T24, mientras que la vivienda residencial mostró una variación al alza del 45.1%.

9M24

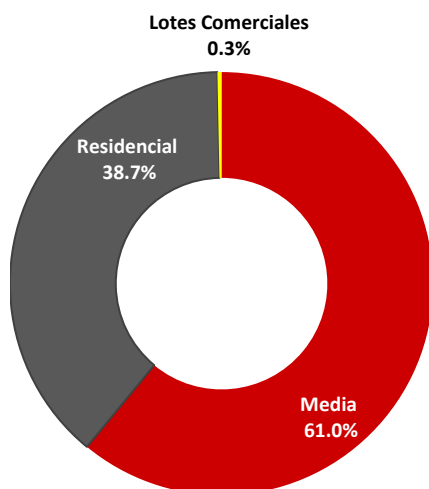


En lo que corresponde a los 9M24, las unidades escrituradas sumaron un total de 8,892 viviendas, lo que a su vez representó una variación a la baja de 5.2%, como consecuencia de los efectos por el cambio en la mezcla de productos.

Del total de unidades vendidas acumuladas, el 79.9% pertenecieron al segmento medio y el restante 20.1% al segmento residencial, lo que a su vez se tradujo en una disminución del 10.6% en la vivienda media y en un crecimiento del 25.1% en las unidades residenciales.

Ingresos Netos

3T24

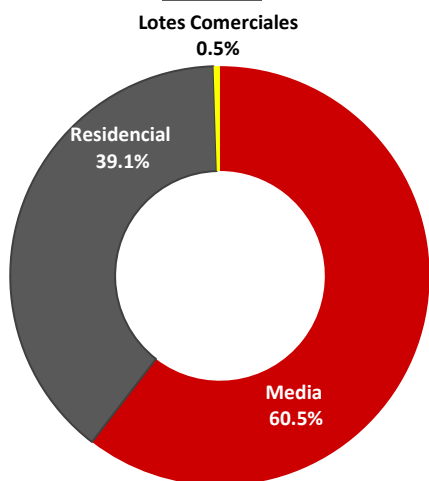


Con relación a los **ingresos netos**, estos presentaron una variación al alza del 6.5% en el 3T24, sumando un total de \$2,481.1 millones, en comparación con los \$2,329.2 millones registrados en el 3T23. Dicho incremento se debió principalmente a la orientación de la mezcla de venta hacia el desplazamiento de viviendas de mayor valor con el objetivo de maximizar la rentabilidad.

Los ingresos del trimestre estuvieron compuestos en un 61.0% por la venta de vivienda media, mientras que el 38.7% correspondió al segmento residencial. El restante 0.3% de los ingresos se obtuvo por la venta de lotes comerciales. Asimismo, los ingresos de las unidades residenciales crecieron en un 23.7%, mientras que las del segmento medio disminuyeron en 1.7% en comparación con el 3T23.

Es importante destacar que los ingresos del segmento residencial en el 3T24 incrementaron en 5.4 puntos porcentuales su contribución a los ingresos totales respecto a lo presentado en el 3T23.

9M24



Por su parte, los ingresos netos en términos acumulados crecieron en un 5.3% en los 9M24, registrando un total de \$7,042.0 millones comparado con los \$6,689.6 millones en los 9M23. Los ingresos generados en 9M24 se integran en un 60.5% de la venta de vivienda media, en un 39.1% del segmento residencial y en un 0.5% por la venta de lotes comerciales.

En línea con los resultados del trimestre, el incremento en ingresos del segmento residencial fue de 16.5% en los 9M24, aumentando su participación en la mezcla de ventas en 3.8 puntos porcentuales respecto a su comparativa.

Con relación a las ventas de **lotes comerciales**, durante el 3T24 y 9M24 se reportaron \$7.8 y \$34.4 millones, respectivamente.

Precio Promedio de Venta

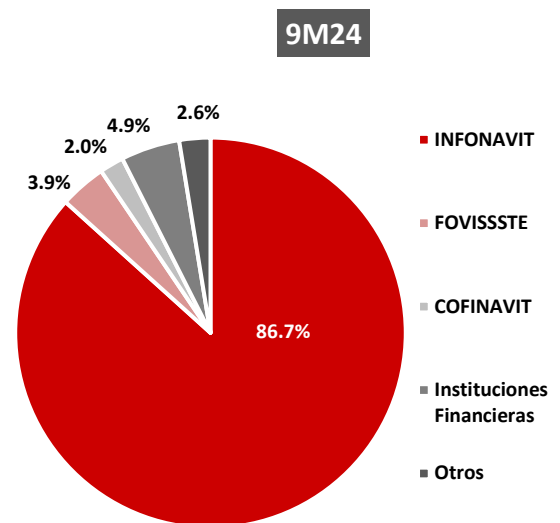
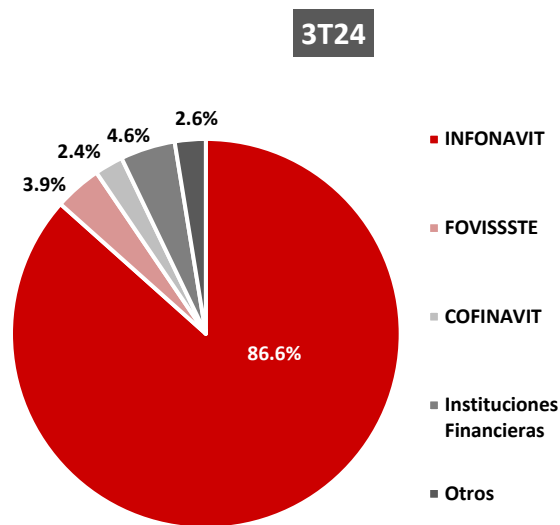


El **precio promedio de venta** del segmento medio se incrementó en 10.8% durante el trimestre, al pasar de \$553.2 mil en el 3T23 a \$612.7 mil en el 3T24. Por su parte, el precio promedio de la vivienda residencial decreció en un 14.7%, al pasar de \$1,733.0 mil en el 3T23 a \$1,477.7 mil en el 3T24. Ante lo anterior, el crecimiento del precio promedio de ventas total del 3T24 fue del 10.6%, alcanzando los \$793.0 mil en el 3T24 en comparación con los \$716.8 mil en el 3T23, principalmente a causa de la mejora en la mezcla de los productos ofertados durante el periodo.

En términos acumulados el crecimiento del precio promedio de venta de las viviendas del segmento medio fue de 11.1%, al pasar de \$539.4 mil en los 9M23 a \$599.4 mil en los 9M24; mientras tanto el precio promedio de la vivienda residencial decreció en un 6.8%, al pasar de \$1,649.5 mil en los 9M23 a \$1,536.7 mil en los 9M24. Por lo tanto, el precio promedio de venta total de los 9M24 fue superior en un 11.2%, alcanzando los \$788.1 mil en el periodo, en comparación con los \$708.8 mil de los 9M23, debido a los mismos efectos presentados durante el trimestre.

(Miles de pesos)	3T24	3T23	Variación	9M24	9M23	Variación
Vivienda Media	612.7	553.2	10.8%	599.4	539.4	11.1%
Vivienda Residencial	1,477.7	1,733.0	(14.7%)	1,536.7	1,649.5	(6.8%)
Precio Promedio de Ventas	793.0	716.8	10.6%	788.1	708.8	11.2%

Tipo de Financiamiento



Al 3T24 el 89.0% del total de las unidades escrituradas fueron financiadas a través del esquema INFONAVIT y COFINAVIT, mientras que al 3T23 el financiamiento a través de estos mismos organismos fue del 90.0%.

En términos acumulados el 88.7% del total de las unidades desplazadas fueron financiadas a través de los mismos esquemas, lo que a su vez representó un aumento en la participación de 0.3 puntos porcentuales con respecto a los 9M23.

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 por mejores condiciones financieras. El 4.6% de las viviendas escrituradas fue adquirida por medio de un crédito bancario en el 3T24 y el 4.9% en los 9M24.

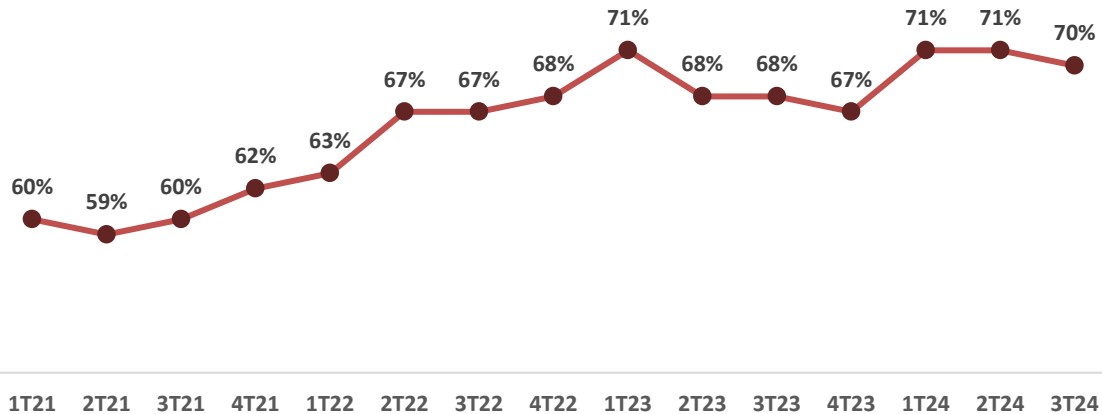
Tipo de Financiamiento	3T24	% del total	3T23	% del total	Variación	9M24	% del total	9M23	% del total	Variación
INFONAVIT	2,701	86.6%	2,848	88.2%	(5.2%)	7,708	86.7%	8,122	86.6%	(5.1%)
FOVISSSTE	122	3.9%	113	3.5%	8.0%	343	3.9%	348	3.7%	(1.4%)
COFINAVIT	74	2.4%	60	1.9%	23.3%	178	2.0%	171	1.8%	4.1%
Instituciones Financieras	142	4.6%	147	4.6%	(3.4%)	434	4.9%	478	5.1%	(9.2%)
Otros	80	2.6%	62	1.9%	29.0%	229	2.6%	259	2.8%	(11.6%)
TOTAL	3,119	100.0%	3,230	100.0%	(3.4%)	8,892	100.0%	9,378	100.0%	(5.2%)

Ventas Digitales

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

Las ventas provenientes de medios digitales son contabilizadas considerando todos aquellos clientes que realizan un primer contacto a través de estos medios, y para el presente reporte representaron el 70% del total de las unidades escrituradas tanto al 3T24, como a los 9M24.

Ventas Históricas de Medios Digitales



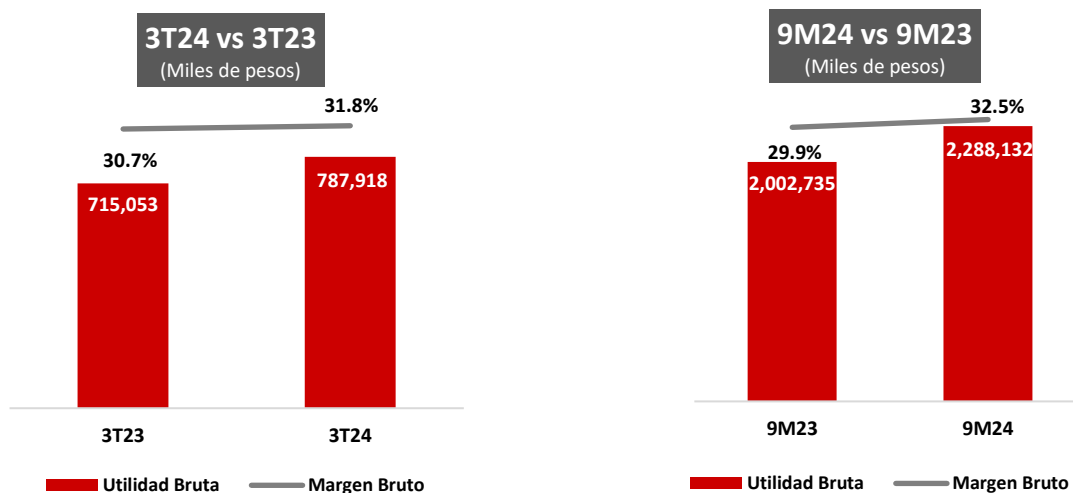
UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

Utilidad Bruta (Miles de pesos)	3T24	3T23	Variación	9M24	9M23	Variación
Viviendas	781,559	705,113	10.8%	2,259,676	1,971,712	14.6%
Lotes Comerciales	6,359	9,940	(36.0%)	28,456	31,023	(8.3%)
TOTAL	787,918	715,053	10.2%	2,288,132	2,002,735	14.3%

Margen Bruto (%)	3T24	3T23	Variación	9M24	9M23	Variación
Viviendas	31.6%	30.5%	1.1 pp	32.2%	29.7%	2.5 pp
Lotes Comerciales	82.0%	72.1%	9.9 pp	82.8%	72.7%	10.1 pp
TOTAL	31.8%	30.7%	1.1 pp	32.5%	29.9%	2.6 pp

La **utilidad bruta** continuó con la tendencia de crecimiento a razón de doble dígito tanto en su resultado trimestral como en el acumulado, debido al desplazamiento de unidades de mayor valor. Por consiguiente, la utilidad bruta fue de \$787.9 millones en el 3T24, es decir un 10.2% superior a los \$715.1 millones registrados en el 3T23. En los 9M24, la utilidad bruta fue de \$2,288.1 millones, lo que representó un alza de 14.3% con respecto a los 9M23.

El **margen bruto** se expandió en 1.1 puntos porcentuales en el 3T24 en comparación con el margen de 30.7% al 3T23, alcanzando un margen de 31.8% en el periodo. Por su parte, el margen bruto acumulado se incrementó en 2.6 puntos porcentuales, pasando de 29.9% en los 9M23 a 32.5% en los 9M24.



UAFIDA / MARGEN UAFIDA

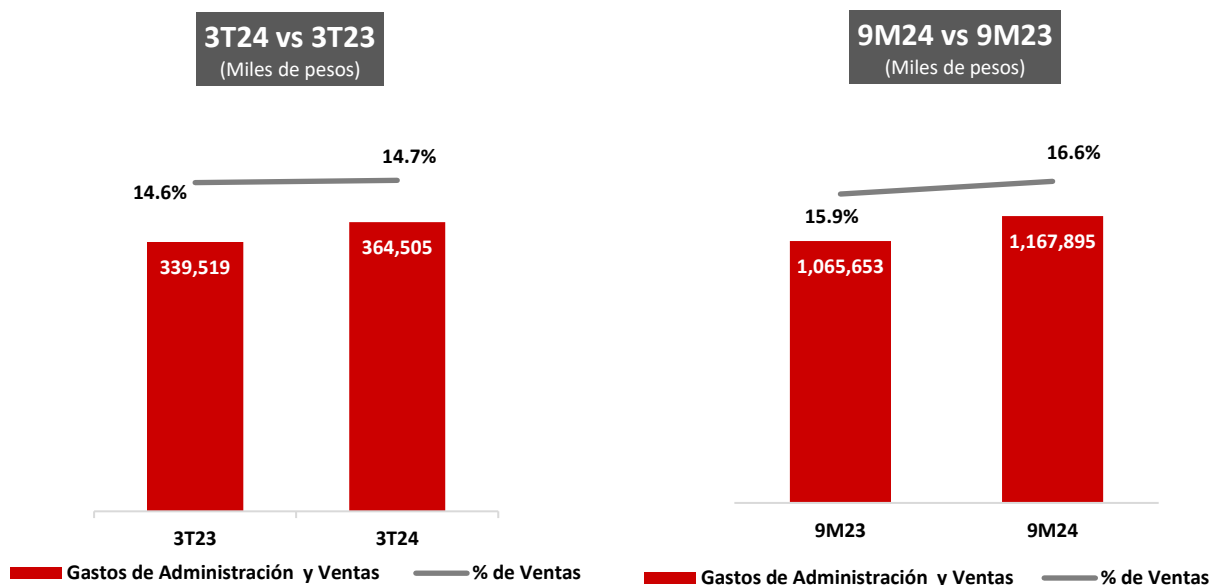
(Miles de pesos)	3T24	3T23	Variación	9M24	9M23	Variación
Gastos de Administración y Ventas	364,505	339,519	7.4%	1,167,895	1,065,653	9.6%
% de Ventas	14.7%	14.6%	0.1 pp	16.6%	15.9%	0.7 pp
UAFIDA	460,879	412,292	11.8%	1,247,481	1,045,840	19.3%
Margen UAFIDA	18.6%	17.7%	0.9 pp	17.7%	15.6%	2.1 pp

Gastos de Administración y Ventas

Los **gastos de administración y ventas** totalizaron \$364.5 millones en el 3T24, lo que representó un incremento de 7.4% en comparación a los \$339.5 millones registrados en el 3T23. En lo que respecta a la proporción contra el nivel de ingresos, este fue del 14.7% al término del trimestre, y que conforme a su comparativa fue superior en solo 0.1 puntos porcentuales contra el nivel registrado en el 3T23.

En términos acumulados, los gastos de administración y ventas crecieron un 9.6%, al pasar de \$1,065.7 millones en los 9M23, a \$1,167.9 millones en los 9M24, es decir un alza de 0.7 puntos porcentuales en la proporción contra el nivel de ingresos, la cual fue del 15.9% a los 9M23 y de 16.6% a los 9M24.

El aumento en el gasto y en la proporción sobre el nivel de ventas ha sido principalmente a causa de los gastos incurridos derivado del proceso de adquisición de las acciones de la Compañía por parte de Vinte Viviendas Integrales.

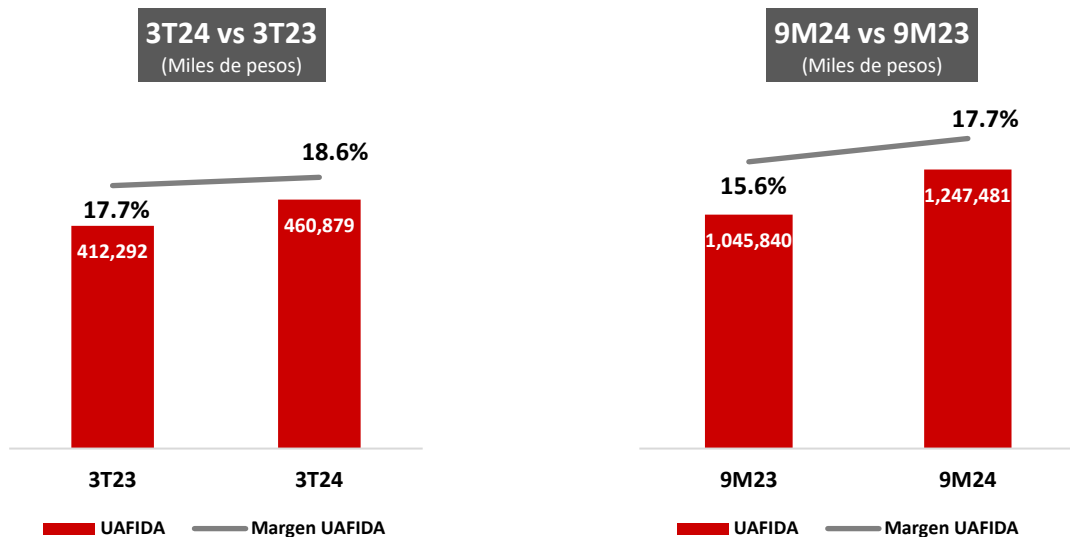


UAFIDA

La **UAFIDA** obtenida en el trimestre y en términos acumulados, mantuvo su tendencia de crecimiento positiva y a razón de doble dígito, conforme a la guía de resultados del ejercicio. Para el 3T24, la UAFIDA ascendió a \$460.9 millones, lo que se tradujo en un incremento de 11.8% en comparación con los \$412.3 millones en el 3T23, favorecida por el aumento en los ingresos derivado del crecimiento del precio promedio de venta y la mejora en la mezcla de productos ofertados, así como de un mejor margen bruto.

En los 9M24, la UAFIDA fue superior en un 19.3% respecto a su comparativa anual, alcanzando un total de \$1,247.5 millones, resultados que a su vez se vieron beneficiados por los mismos efectos del trimestre.

En lo que respecta al **margen UAFIDA**, durante el 3T24 y los 9M24 se obtuvo una expansión de 0.9 y 2.1 puntos porcentuales, respectivamente, cerrando en 18.6% en el 3T24 y 17.7% en los 9M24.



Asimismo, el indicador de Retorno sobre Capital Invertido calculado antes de impuestos (ROIC) y sobre un periodo de 12 meses al 3T24 tuvo un crecimiento de 3.1 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo del año anterior, pasando de 32.9% en el 3T23 a 36.0% en el 3T24, alcanzando nuevamente un nivel histórico para la Compañía en dicho indicador.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

(Miles de pesos)	3T24	3T23	Variación	9M24	9M23	Variación
Gastos Financieros	125,322	143,134	(12.4%)	395,593	426,153	(7.2%)
Productos Financieros	(31,946)	(44,643)	(28.4%)	(84,873)	(113,611)	(25.3%)
(Ganancia) pérdida neta de la posición de derivados	(14,795)	(20,030)	(26.1%)	(50,119)	(52,705)	(4.9%)
Costo Integral de Financiamiento	78,582	78,460	0.2%	260,601	259,837	0.3%
(Pérdida) ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo	(24,598)	66,318	(137.1%)	(8,116)	57,333	(114.2%)

El **costo integral de financiamiento (CIF)** fue de \$78.6 millones en el 3T24, lo cual representó una variación de 0.2%, manteniéndose en los mismos niveles del CIF del 3T23.

A nivel acumulado, el efecto del CIF fue similar al del trimestre, presentando un incremento de solo 0.3% al comparar los \$260.6 millones en los 9M24 contra los \$259.8 millones registrados en los 9M23.

UTILIDAD NETA

La **utilidad neta** en el 3T24 fue de \$217.9 millones, es decir un 42.9% superior a los \$152.5 millones registrados en el 3T23. En términos acumulados, la utilidad neta sumó \$521.1 millones en los 9M24, lo que significó un incremento de 49.2% con respecto a los \$349.3 millones en los 9M23. Cabe señalar que los crecimientos mencionados fueron beneficiados por el alza en ingresos y utilidad bruta de ambos periodos.

En lo que respecta al **margen neto**, durante el trimestre se logró una expansión de 2.3 puntos porcentuales, al pasar de 6.5% en el 3T23 a 8.8% en el 3T24; mientras que, en términos acumulados, la expansión del margen fue de 2.2 puntos porcentuales, alcanzando un margen de 7.4% en los 9M24, en comparación con el 5.2% en los 9M23.

La **utilidad integral** fue de \$193.3 millones en el 3T24, es decir un 11.7% inferior a los \$218.8 millones registrados en el 3T23. Por su parte, en los 9M24 la utilidad integral fue de \$512.9 millones, lo que representó un crecimiento de 26.2% en comparativa con los \$406.6 millones del mismo periodo del año anterior.

ACTIVOS / PASIVOS

El **efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido** de corto y largo plazo fue de \$1,127.3 millones al 30 de septiembre de 2024.

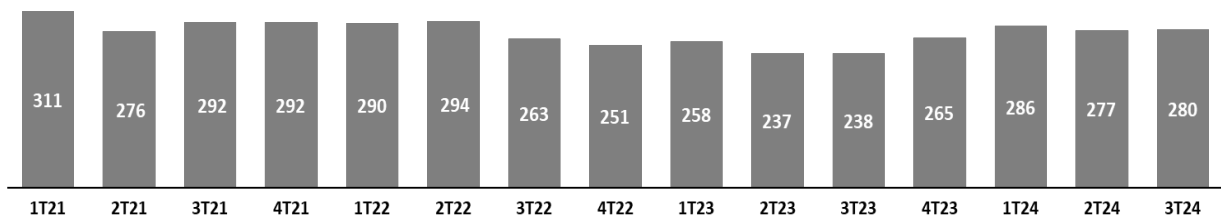
CAPITAL DE TRABAJO

El **ciclo de capital de trabajo** registrado, al 30 de septiembre de 2024, fue de 280 días, lo que representó un incremento de 42 días contra los 238 días reportados al 30 de septiembre de 2023; sin embargo, se incrementó 3 días con respecto al trimestre inmediato anterior.

El crecimiento en la comparativa anual se da a razón del aumento en la inversión realizada en inventarios y en reservas territoriales, sobre todo por la preparación de los 5 proyectos que arrancan su comercialización en el último trimestre del año conforme al plan de aperturas, así como por la reposición natural de los terrenos para el 2025 y en adelante.

(Miles de pesos)	Septiembre 30, 2024		Septiembre 30, 2023	
	Monto	Días	Monto	Días
Cuentas por cobrar	718,214	28	697,040	29
Inventario (en proceso)	4,184,721	244	4,020,392	234
Inventario (reservas territoriales)	2,230,073	130	1,707,851	100
Proveedores	2,069,865	121	2,085,385	122
Anticipo de clientes	37,438	1	61,294	3
Capital de trabajo	5,025,705	280	4,278,604	238
Ingresos U12M	9,256,739		8,857,730	
Costo de ventas U12M	6,248,702		6,247,417	

Ciclo de Capital de Trabajo Histórico



FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

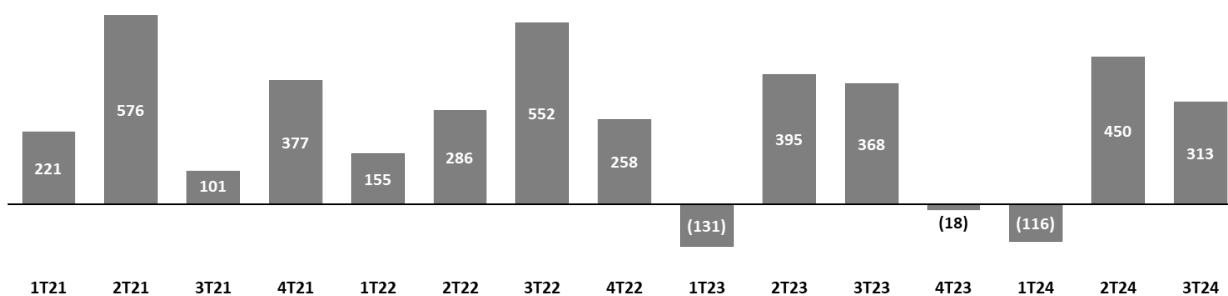
En ambos periodos, se tuvo una generación de **flujo libre de efectivo (FLE)** positiva a causa del aumento en la rentabilidad y a una menor inversión en la adquisición de terrenos respecto a sus comparativas.

El FLE presentó una reducción de 19.0% durante el 3T24, resultando en un FLE de \$243.8 millones; mientras que, en términos acumulados, el crecimiento fue de 1.8%, registrando un FLE de \$416.0 millones en los 9M24.

(Miles de pesos)	3T24	3T23	9M24	9M23
UAFIDA	460,879	412,292	1,247,481	1,045,840
(+) Tierra incluida en costos	128,572	157,689	391,875	458,750
(+-) Cambios en el Capital de Trabajo	(6,199)	(44,334)	(236,862)	(62,604)
Gastos Financieros	(68,822)	(66,810)	(230,150)	(223,284)
Impuestos pagados	(76,563)	(55,503)	(290,750)	(259,790)
Gastos de Capital en Tierra	(186,936)	(100,509)	(448,809)	(546,887)
Gastos de Capital en Maq. y Equipo	(7,133)	(1,815)	(16,792)	(3,292)
Flujo Libre de Efectivo	243,798	301,010	415,993	408,733

El **flujo libre de la firma**, es decir, sin considerar el pago de intereses, fue positivo por \$312.6 millones en el 3T24, mientras que en los 9M24 de igual manera fue positivo en \$646.1 millones. En el 3T24 este indicador se redujo en 15.0% y de manera acumulada creció un 2.2% respecto a sus comparativas anuales.

Flujo Libre de la Firma Histórico



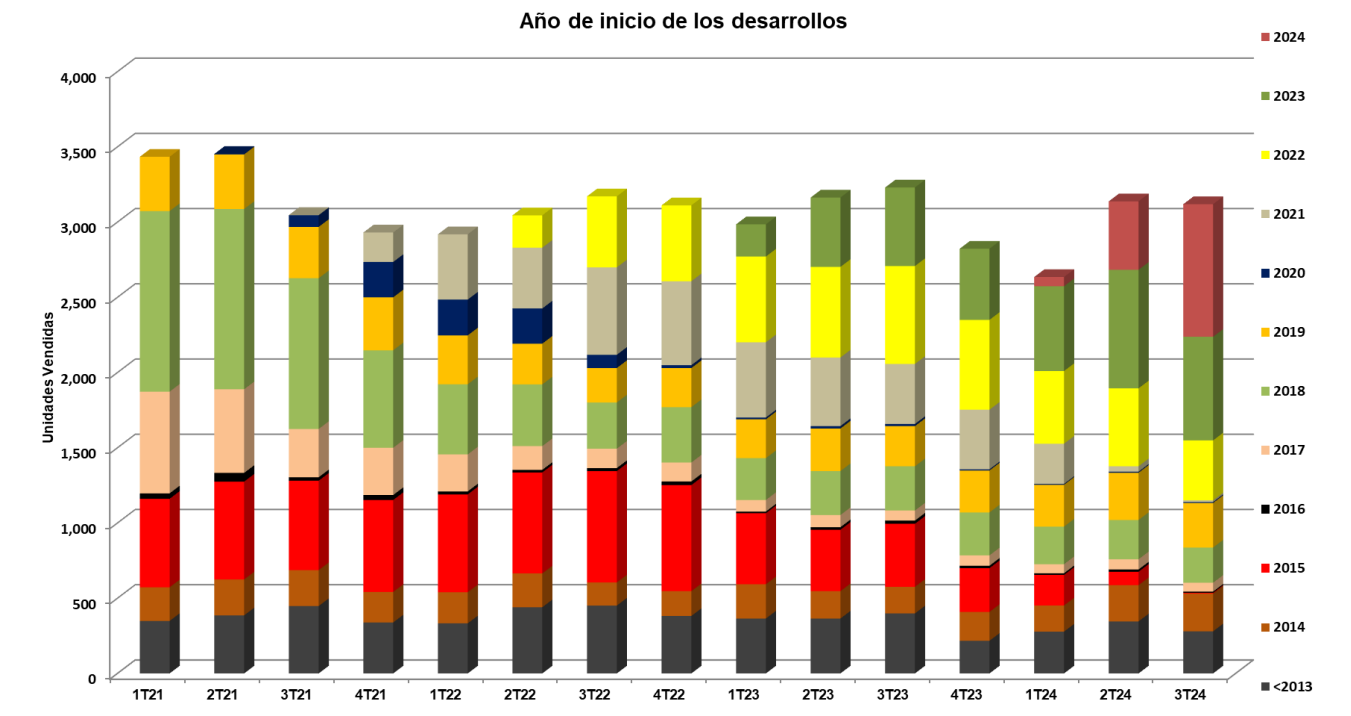
PROYECTOS EN DESARROLLO

	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24
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	3,282
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	2,881
Unidades Escrituradas	3,434	3,453	3,047	2,931	2,919	3,045	3,171	3,112	2,985	3,163	3,230	2,823	2,635	3,138	3,119
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	1,114
Unidades en Desarrollo (incl. IFUT)	5,532	5,513	5,122	5,745	5,486	5,840	5,312	5,005	5,608	5,529	5,166	5,265	5,279	5,167	5,330
Total de Reservas	64,959	67,067	64,978	64,298	61,935	60,156	57,356	59,868	58,386	58,808	57,919	58,314	55,758	52,577	58,523

Los **inicios de unidades** en el 3T24 sumaron 3,282, lo que representó un incremento del 14.5% con respecto a los inicios del 3T23. En comparación con los inicios del 2T24 existe un incremento del 8.5%. Lo anterior en preparación de las aperturas de los 5 proyectos que se tienen conforme al plan anual y que se abrirán en el 4T24.

Las **unidades terminadas** alcanzaron la cifra de 2,881 unidades al cierre del 3T24, decreciendo un 9.9% en comparación con el 3T23 y un 8.3% contra el 2T24, resultado de los efectos por el cambio de mezcla, en conjunto con el agotamiento de fraccionamientos.

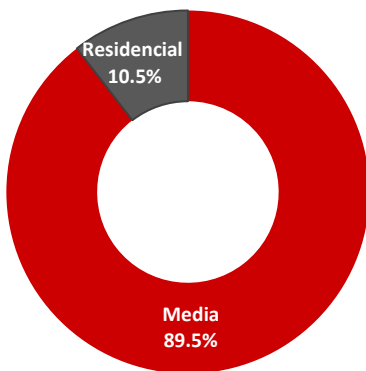
El **inventario final de unidades terminadas** al 30 de septiembre de 2024 fue de 1,114 unidades, es decir, una reducción de 17.9% en comparación con el inventario al 30 de septiembre de 2023. Las variaciones se deben igualmente por el cierre de fraccionamientos que el año anterior estaban en operación regular.



RESERVAS TERRITORIALES

Al 30 de septiembre de 2024, las reservas territoriales de la Compañía sumaron un total de 58,523 unidades, de las cuales el 72.2% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 27.8% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

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



Estado	Unidades	Porcentaje
Aguascalientes	5,483	9.4%
Estado de México	6,676	11.4%
Jalisco	12,017	20.5%
Nuevo León	15,923	27.2%
Querétaro	6,088	10.4%
Quintana Roo	4,933	8.4%
Tamaulipas	7,403	12.6%
Total	58,523	100.0%

DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 30 de septiembre 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 \$87.6 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 cierre del tercer trimestre del 2024, la razón de deuda total a UAFIDA UDM fue de 1.23x, indicador que a su vez ha mantenido su tendencia hacia la baja desde el año 2022, nuevamente alcanzando en este 3T24 un nuevo nivel mínimo histórico. Asimismo, la razón de deuda neta a UAFIDA UDM fue de 0.56x, 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 1.56x.

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%.

Javier mantiene, al 30 de septiembre 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.

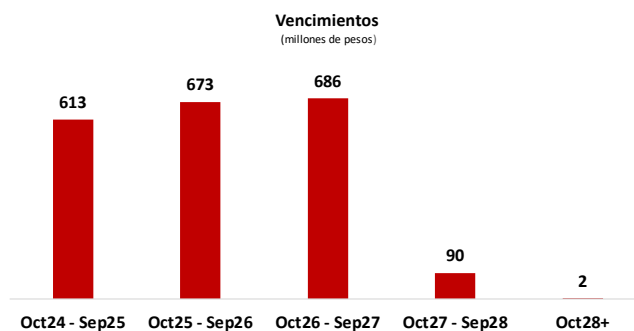
Deuda a corto plazo (Miles de pesos)	Sep-24
Documentos por pagar a Instituciones Financieras	-
Porción circulante de la deuda a largo plazo	613,363
TOTAL	613,363

Deuda a largo plazo (Miles de pesos)	Sep-24
Crédito Sindicado	1,898,839
Arrendamientos financieros	165,003
Menos porción circulante	613,363
TOTAL	1,450,479

DEUDA TOTAL	2,063,842
EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO Y EFFECTIVO RESTRINGIDO	1,127,269
DEUDA NETA	936,573

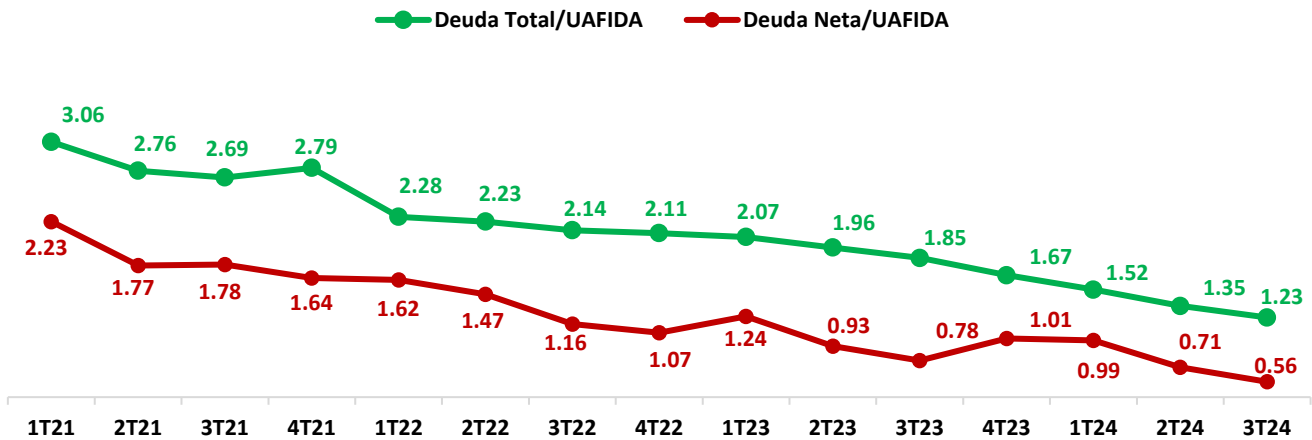
Razones Financieras	Sep-24
DEUDA TOTAL / U12M UAFIDA	1.23
DEUDA NETA / U12M UAFIDA	0.56
Efectivo disponible para servicio de deuda	1.56
Activos a deuda total*	4.00

Derivados (Miles)	Valor Razonable	Septiembre 30, 2024	
		\$ (Ps.)	US.
Instrumentos Financieros		58,959	2,997



* 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, la calificadora HR Ratings recientemente llevó a cabo la revisión al alza de la calificación crediticia de Javer a largo plazo pasando de “HR AA-” a “HR AA”. Asimismo, en el mismo comunicado, se ratificó la calificación de corto plazo en “HR1” y se modificó la perspectiva desde “Revisión en Proceso” a “Estable” como resultado de la buena evolución de los indicadores de rentabilidad de la Compañía, la disminución de los niveles de apalancamiento, la generación positiva de flujo de efectivo y la continuidad en la estrategia de enfocarse en viviendas que generen un mayor margen bruto.

Ante lo anterior, las calificaciones corporativas de la compañía tanto para corto y largo plazo, al 30 de septiembre de 2024 quedan de la siguiente manera:

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

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 3T24. 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"> • 4,524 útiles escolares fueron donados a los hijos de los trabajadores de la construcción. • 35 hijos de los colaboradores asistieron al Día Respo Kids en Nuevo León y Estado de México para conocer en que trabajan sus papás. • 37 emprendedores y 348 vecinos asistieron a la Feria de Emprendedores en 3 fraccionamientos. • 100 niños participaron en los cursos brindados por el TEC de Monterrey en Valle de Santa Elena. • 6 loterías en lenguas de señas realizados entre colaboradores en las oficinas de las diferentes plazas para crear concientización. 	<ul style="list-style-type: none"> • 205 árboles plantados en 4 proyectos a través de voluntariados y donativos acumulando 801 en el año. • 1,044 unidades certificadas con EDGE en 1 proyecto en Nuevo León acumulando un total de 14,949 viviendas certificadas. • 8.5 horas de capacitación ambiental a colaboradores, proveedores y clientes. • Apertura de un nuevo vivero en Cumbre del Norte, Nuevo León. • Instalación de contenedores de reciclaje para uso de los inquilinos en dos proyectos de Nuevo León y así fomentar la cultura de reciclaje. 	<ul style="list-style-type: none"> • Alianza con Fundación CANADEVI para la limpieza del río la silla en NL. • Premios al Informe Anual Integrado otorgados por la Liga Americana de Comunicaciones Profesionales: <ol style="list-style-type: none"> 1. Platinum Award por la excelencia dentro de su industria en la elaboración del informe integrado de la organización correspondiente al último ejercicio fiscal. 2. Technical Achievement Award por la excelencia en el arte y el método de comunicaciones de informes integrados durante el último año fiscal. 3. Reconocimientos: <ol style="list-style-type: none"> a) Por formar parte del Top 100 Reports Worldwide, en el puesto número 73. b) Posición en el Top 50 Reports de la región de las Américas, en el puesto número 11. c) Inclusión en el Top 20 Mexican Reports. d) Silver Award en la categoría de "Mejor Carta dirigida a Accionistas" en la región de las Américas. e) Reconocimiento especial por obtener premios consecutivos durante los últimos cinco años, demostrando liderazgo y excelencia constante en nuestras comunicaciones organizacionales.

		<ul style="list-style-type: none">• 118 colaboradores capacitados en temas de cultura del reporte y la denuncia.
--	--	--

ACONTECIMIENTOS RELEVANTES

- En seguimiento al evento relevante que se publicó el pasado 20 de mayo de 2024, respecto a la celebración de un Contrato Marco de Transacción entre los accionistas que poseen indirectamente el 62.69% del capital social de Javier y Vinte Viviendas Integrales S.A.B. de C.V. (“Vinte”), se informa que a la fecha se continúa a la espera de la obtención de las autorizaciones por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), para la adquisición, a través de una oferta pública de adquisición forzosa (“OPA”), de hasta el 100% de las acciones de Javier en circulación, así como todos los actos necesarios que se deriven de dicha adquisición.
- Claudia Sheinbaum, quien fue electa como la primera presidenta en México, detalló dentro del discurso de los 100 puntos de su gobierno, el plan de construir al menos 1 millón de viviendas durante todo el sexenio, lo cual se llevaría a cabo en parte por el INFONAVIT y CONAVI o por la Financiera del Bienestar.

La mandataria también mencionó la realización de un programa de vivienda popular, en donde las personas sin acceso a la seguridad social puedan tener la opción de rentar una vivienda para su posterior adquisición. Asimismo, prevé el otorgamiento de 450,000 créditos para la mejora de viviendas, un programa de regularización y la creación de una constructora pública de vivienda.

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

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

El día martes 22 de octubre 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 septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos)

	Nota	2024	2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3	\$ 1,047,438	\$ 1,075,262
Cuentas por cobrar	4	718,214	719,076
Inventarios inmobiliarios	6	4,184,721	4,312,755
Pagos anticipados		520,418	522,723
Otros activos circulantes		416,527	216,790
Total de activo circulante		6,887,318	6,846,606
Efectivo restringido	3	79,831	102,122
Reservas territoriales	6.1	2,230,073	2,124,789
Edificios, moldes y maquinaria y equipo		211,064	197,782
Instrumentos financieros derivados	7.2	58,959	100,495
Impuestos a la utilidad diferidos		95,930	95,930
Otros activos no circulantes		97,511	110,395
Total de activos		<u>\$ 9,660,686</u>	<u>\$ 9,578,119</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	\$ 613,363	\$ 585,038
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	9	2,548,454	2,802,244
Cuenta por pagar a parte relacionada	5.2	165	165
Anticipos de clientes		37,438	49,219
Impuestos a la utilidad por pagar		-	104,780
Intereses por pagar		44,864	53,090
Total de pasivo circulante		3,244,284	3,594,536
Deuda a largo plazo	8	1,450,479	1,879,879
Cuentas por pagar por compra de terrenos		3,939	34,007
Beneficios a los empleados		135,029	122,824
Impuestos a la utilidad diferidos		1,545,211	1,205,450
Total de pasivos		<u>6,378,942</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		2,089,923	1,568,869
Otras partidas de la (pérdida) utilidad integral		(60,107)	(51,991)
Total de capital contable		<u>3,281,744</u>	<u>2,741,423</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 9,660,686</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 septiembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	3T 2024	3T 2023	9M 2024	9M 2023
Ingresos	14	\$ 2,481,067	\$ 2,329,213	\$ 7,042,048	\$ 6,689,550
Costo de ventas		1,693,149	1,614,160	4,753,916	4,686,815
Utilidad bruta		787,918	715,053	2,288,132	2,002,735
Gastos de administración		(109,725)	(107,541)	(437,865)	(392,747)
Gastos de venta		(174,277)	(158,555)	(491,734)	(452,630)
Gastos generales		(80,503)	(73,423)	(238,296)	(220,276)
Otros ingresos, neto		7,182	2,000	15,064	7,567
Gasto por intereses, neto		(93,377)	(98,490)	(310,721)	(312,542)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta		1,232	520	2,756	(2,293)
Ganancia en valuación y liquidación de instrumentos financieros derivados	7	13,563	19,510	47,363	54,998
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		352,013	299,074	874,699	684,812
Impuestos a la utilidad	11	(134,117)	(146,546)	(353,645)	(335,558)
Utilidad neta		217,896	152,528	521,054	349,254
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		(24,598)	66,318	(8,116)	57,333
Total de la utilidad integral		\$ 193,298	\$ 218,846	\$ 512,938	\$ 406,587
Utilidad básica y diluida por acción		\$ 0.76	\$ 0.54	\$ 1.82	\$ 1.25

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 fue de 286,779,370 y 280,147,316, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 286,779,370 y 284,726,764, 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 septiembre de 2024 y 2023

(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 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>
	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 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	-	-	521,054	(8,116)	512,938
Saldos al 30 de septiembre de 2024	<u>\$1,161,931</u>	<u>\$ 89,997</u>	<u>\$2,089,923</u>	<u>\$ (60,107)</u>	<u>\$ 3,281,744</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 septiembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	2024	2023
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 874,699	\$ 684,812
Más (menos):		
Gasto por intereses, neto	310,721	312,542
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	(47,363)	(54,998)
Depreciación y amortización	73,733	75,289
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada	(1,127)	1,858
Pagos basados en acciones	17,127	5,210
(Aumento) / disminución en:		
Cuentas por cobrar	862	(154,614)
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	84,047	(110,388)
Otros activos circulantes	(16,257)	(7,464)
Pagos anticipados	(86,706)	(61,728)
Aumento / (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(271,653)	184,709
Anticipos de clientes	(11,781)	22,319
Impuestos a la utilidad pagados	(290,750)	(260,050)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	<u>635,552</u>	<u>637,497</u>
Flujos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión		
– Adquisición de edificios, moldes, maquinaria y equipo	<u>(16,792)</u>	<u>(3,292)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos a largo plazo	(469,097)	(55,520)
Intereses pagados y liquidación de instrumentos financieros derivados relacionados	(230,149)	(223,283)
Pago de dividendos	-	(129,959)
Emisión de acciones	27,383	11,941
Pago de comisiones y prima por la obtención de préstamo a largo plazo	<u>-</u>	<u>(2,189)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(671,863)</u>	<u>(399,010)</u>
Disminución neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(53,103)	235,195
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	2,988	(1,858)
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>\$1,127,269</u>	<u>\$1,636,942</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:		
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 46,752</u>	<u>\$ 47,059</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 nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024 y 2023 (no auditados) y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 (auditado).
(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 y bases de preparación

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

Para propósitos de los estados consolidados adjuntos, cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los estados financieros consolidados anuales auditados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) han sido condensadas u omitidas en los estados consolidados que se acompañan de conformidad con lo dispuesto en el IAS 34; adicionalmente, los resultados de operación de los 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.

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

Las modificaciones especifican que solo los *covenants* que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del periodo de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos *covenants* afectan si los derechos existen al final del periodo 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 solo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un *covenant* después del periodo 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 periodo 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*.

2.3.1 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 periodo. Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2024 la Compañía mantuvo acciones que potencialmente pueden ser diluidas, sin embargo, la diferencia de dichas acciones con las ordinarias no fueron materiales.

2.4 Bases de consolidación

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

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

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

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

2.5 Juicios y estimaciones contables críticas

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

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

3. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo incluye efectivo disponible en bancos e inversiones temporales, así como el efectivo restringido. Las inversiones temporales de gran liquidez se mantienen en posiciones de efectivo de un día. El efectivo al final del periodo, 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 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo y bancos	\$ 37,164	\$ 30,194
Inversiones temporales	891,250	946,753
Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾	<u>119,024</u>	<u>98,315</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	1,047,438	1,075,262
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	<u>79,831</u>	<u>102,122</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	<u><u>\$1,127,269</u></u>	<u><u>\$1,177,384</u></u>

⁽¹⁾ Corresponde al efectivo destinado para el pago de los intereses trimestrales y amortizaciones de capital del Crédito Sindicado (Nota 8). Dicho efectivo se compone principalmente de inversiones de alta liquidez y realizadas con instituciones de bajo riesgo crediticio.

4. Cuentas por cobrar

La composición de cuentas por cobrar (y su correspondiente estimación para cuentas incobrables) al 30 de septiembre de 2024 son similares al 31 de diciembre de 2023; dichas cuentas se valúan a costo amortizado.

El periodo 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 83.38% y 75.54%, del total de cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

El riesgo de cobranza con el INFONAVIT no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al INFONAVIT. El riesgo de cobranza de los otros créditos se considera poco importante, debido a que están respaldados por instituciones financieras acreditadas. Ni el INFONAVIT, ni los otros créditos cuentan con una historia importante de incumplimiento de cobranza.

4.1 Derechos de cobro

Los derechos de cobro de las cuentas por cobrar a corto al 30 de septiembre 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

	30 de septiembre de	
	2024	2023
Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾	\$ (4,205)	\$ (7,554)
Gastos por servicios administrativos ⁽²⁾	(19,342)	(19,146)
Gasto por interés ⁽³⁾	(4,037)	(4,025)

(1) Durante los periodos concluidos el 30 de septiembre 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 septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
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 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 33,680	\$ 41,815
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	<u>3,425</u>	<u>4,026</u>
	<u>\$ 37,105</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 septiembre de 2024	2023
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$ 85,402</u>	<u>\$ 71,921</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 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	-	2,512,603	1,595,485	4,108,088
Transferencia de reservas territoriales	196,448	-	-	196,448
Ventas	<u>(391,874)</u>	<u>(2,591,022)</u>	<u>(1,449,674)</u>	<u>(4,432,570)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2024	<u>\$ 553,936</u>	<u>\$ 1,407,815</u>	<u>\$ 2,222,970</u>	<u>\$ 4,184,721</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los inventarios inmobiliarios de la Compañía se encuentran garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 8, y las líneas de crédito revolventes mencionadas en la Nota 9.

6.1 Reservas territoriales

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

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el monto de reservas territoriales asciende a \$2,230,073 y \$2,124,789, respectivamente.

La Compañía no identificó ningún deterioro relacionado con dichos activos al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

Al 30 de septiembre 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 \$372,654 y \$379,249, respectivamente. Por otra parte, al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, un importe de \$1,568,735 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 septiembre 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 \$1,575,935 y 2,086,939, respectivamente.

7.2 Riesgos de mercado

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

La posición financiera es:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activos financieros	US\$ 1,084	US\$ 1,076
Pasivos financieros	(530)	(170)
Posición financiera neta activa (pasiva)	<u>US\$ 554</u>	<u>US\$ 906</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$10,897</u>	<u>\$15,306</u>

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

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Dólar estadounidense	\$19.6697	\$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 prepago 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 septiembre 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 septiembre de 2024, la Compañía mantiene los siguientes instrumentos financieros derivados (Interest Rate Swap) para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura descrita en el párrafo anterior (montos notacionales en millones), que fueron designados como coberturas de flujos de efectivo:

<u>Vencimiento</u>	<u>Nocional (por cobrar)</u>	<u>Nocional (por pagar)</u>	<u>Tasa Variable (por cobrar)</u>	<u>Tasa fija (por pagar)</u>	<u>Fecha de pago (por cobrar)</u>	<u>Fecha de pago (por pagar)</u>	<u>Valor razonable</u>
14 de octubre de 2027	\$703	\$703	TIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	\$ 21,169
14 de octubre de 2027	\$869	\$869	TIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	26,295
14 de octubre de 2027	\$249	\$249	TIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	7,663
14 de octubre de 2027	\$125	\$125	TIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	3,832
							<u>\$ 58,959</u>

Por el periodo que terminó el 30 de septiembre de 2024, la Compañía reconoció una ganancia neta acumulada de \$3,557 por los instrumentos financieros derivados.

7.2.1 Análisis de sensibilidad sobre los riesgos de mercado

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

- a) Si la tasa de interés TIE 28 hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de la utilidad integral del periodo de la Compañía hubiera disminuido \$23,599, 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 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	\$ 730,864	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 730,864
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	2,256,515	-	-	-	-	2,256,515
Cuentas por pagar por compra de terrenos	291,939	3,939	-	-	-	295,878
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	-	749,246	718,653	85,942	-	1,553,841
Derivados ⁽²⁾	124,854	80,843	32,339	471	-	238,507
Total	<u>\$3,404,172</u>	<u>\$ 834,028</u>	<u>\$ 750,992</u>	<u>\$ 86,413</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$5,075,605</u>

- (1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 30 de septiembre 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 septiembre 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 \$58,959 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

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
A costo amortizado		
Crédito Sindicado \$2,450 ⁽ⁱ⁾	\$1,898,839	\$2,291,008
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱ⁾	165,003	173,909
	<u>2,063,842</u>	<u>2,464,917</u>
Porción circulante	(613,363)	(585,038)
Deuda a largo plazo	<u>\$1,450,479</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 THIE 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023 fue de \$47,723 y \$68,992, respectivamente, y se presentan neto

en el pasivo a largo plazo dentro del estado consolidado de posición financiera. Durante el mes de noviembre del 2023 la Compañía realizó un prepagó de la deuda por el crédito sindicado por un importe de \$90,000.

El contrato base del Crédito Sindicado con vencimiento en 2027, contiene ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, las cuales han sido cumplidas al 30 de septiembre 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	\$ 569,625
2025/2026	636,388
2026/2027	663,950
2027	76,600

- (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.

b) Préstamos de instituciones financieras

El 28 de diciembre de 2023, la Compañía contrato una línea de crédito revolvente con el Banco Ve Por Mas SA, Institución de Banca Múltiple, hasta por \$50,000, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo con la fecha de cada disposición, al 30 de septiembre de 2024 la Compañía no ha dispuesto algún importe de dicha línea.

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

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 786,241	\$ 724,982
Cuentas por pagar por compra de terrenos	291,939	479,477
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	987,687	1,168,656
Otros pasivos	482,587	429,129
	<u>\$ 2,548,454</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 \$340,343 y \$325,151 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es de \$1,760,000 y \$1,310,000, respectivamente. Ordinariamente, la Compañía paga a las instituciones financieras calificadas dentro de los 90 días de la fecha de la factura y el proveedor es responsable de pagar a la institución financiera una comisión por financiamiento.

10. Plan de bono pagado en acciones

El programa de bono para ejecutivos se basa en el cumplimiento de ciertas métricas establecidas anualmente por la administración, el monto del bono se determina con base en el nivel de responsabilidad de cada participante, y se concede al empleado elegible anualmente y después de retener los impuestos aplicables, pagadero en acciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.

La Compañía contabiliza su plan de bonos por el pago con base en acciones como una operación de pago con base en acciones liquidadas con capital, ya que finalmente liquidará sus obligaciones con sus empleados emitiendo sus propias acciones.

11. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al impuesto sobre la renta (ISR). El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación. Asimismo, la Compañía tiene la opción de deducir las compras de terrenos para desarrollos inmobiliarios en el año de adquisición o en el momento de la venta. También se disminuye en su totalidad la PTU que se paga.

Conforme a la Ley de ISR la tasa fue 30% para 2024 y 2023 y continuará la misma tasa para años futuros. Los impuestos a la utilidad, causados por la Compañía y sus subsidiarias se integran como sigue:

	30 de septiembre de 2024	2023
ISR causado	\$ 2,490	\$ -
ISR diferido	<u>351,155</u>	<u>335,558</u>
	<u>\$ 353,645</u>	<u>\$335,558</u>

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2024 y 2023 fueron, calculados sobre la base de las diferencias temporales de los activos y pasivos al cierre de cada periodo. Las tasas efectivas (no auditadas) fueron 38.1% y 49.0% respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2024, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por \$840,158 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 septiembre 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 cual fue admitida, asimismo suspendió la ejecución del crédito fiscal.

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

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

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

La autoridad fiscal interpuso un último recurso de revisión el 10 de septiembre de 2024, para el cual se presentó un escrito de revisión adhesiva por parte de la Compañía y nos encontramos en espera de su resolución final.

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

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

	30 de septiembre de		30 de septiembre de	
	Ingresos por segmento		Utilidades por segmento	
	2024	2023	2024	2023
Media	\$4,257,025	\$4,286,416	\$ 1,330,700	\$1,202,322
Residencial	2,750,671	2,360,436	928,974	769,390
Lotes comerciales	34,352	42,698	28,458	31,023
Totales	<u>\$7,042,048</u>	<u>\$6,689,550</u>	2,288,132	2,002,735
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores			(1,152,831)	(1,058,086)
Costos financieros			<u>(260,602)</u>	<u>(259,837)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			<u>\$ 874,699</u>	<u>\$ 684,812</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	
	2024	2023
Nuevo León	\$ 2,026,683	\$2,434,379
Jalisco	1,266,310	1,227,585
Aguascalientes	894,915	693,268
Querétaro	659,461	458,694
Estado de México	1,415,348	1,166,816
Tamaulipas	129,353	153,918
Quintana Roo	649,978	554,890
	<u>\$7,042,048</u>	<u>\$6,689,550</u>

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

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Nuevo León	\$ 1,549,922	\$ 1,579,357
Jalisco	1,195,747	1,219,116
Aguascalientes	721,817	877,716
Querétaro	950,684	1,062,321
Estado de México	953,867	951,479
Tamaulipas	216,944	164,741
Quintana Roo	825,813	582,814
	<u>\$ 6,414,794</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.