

2023

CUARTO 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 4T23 Y DEL AÑO 2023, ALCANZANDO CIFRA RÉCORD EN UAFIDA, ASÍ COMO EXPANSIÓN EN MÁRGENES Y CRECIMIENTO EN PRINCIPALES INDICADORES.

Monterrey, Nuevo León, México – 1 de febrero, 2024 - Servicios Corporativos Javier S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el cuarto trimestre (“4T23”) y los doce meses (“12M23”) al 31 de diciembre 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)	4T23	4T22	Variación	12M23	12M22	Variación
Unidades	2,823	3,112	(9.3%)	12,201	12,247	(0.4%)
Ingresos Netos	2,214,691	2,168,180	2.1%	8,904,241	8,140,168	9.4%
Utilidad Bruta	719,905	607,578	18.5%	2,722,640	2,321,423	17.3%
Margen Bruto	32.5%	28.0%	4.5 pp	30.6%	28.5%	2.1 pp
UAFIDA	426,573	330,849	28.9%	1,472,413	1,202,311	22.5%
Margen UAFIDA	19.3%	15.3%	4.0 pp	16.5%	14.8%	1.7 pp
Utilidad Neta	215,293	40,521	431.3%	564,547	262,044	115.4%
Margen Neto	9.7%	1.9%	7.8 pp	6.3%	3.2%	3.1 pp
Flujo Libre de Efectivo	(88,425)	105,629	(183.7%)	320,308	763,931	(58.1%)
Utilidad por acción*	0.76	0.14	442.9%	2.00	0.94	112.8%

*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de 281,936,081 y 279,443,162, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 282,939,106 y 283,765,671, respectivamente.

- En el 4T23, se vendieron 2,823 **unidades** y se escrituraron un total de 12,201 viviendas en los 12M23. El volumen presenta una desaceleración en ambas comparativas, sin embargo, la mezcla de ventas se ha orientado a desplazar unidades de mayor valor, siendo el segmento residencial el que registra crecimiento en ambos periodos.
- Los **ingresos netos** crecieron 2.1% en el 4T23, alcanzando \$2,214.7 millones. De manera acumulada, los ingresos incrementaron 9.4% en comparación a los 12M22, reportando un total de \$8,904.2 millones. Las variaciones al alza se deben a la mejora en la mezcla de ventas y al incremento en el precio promedio de venta, mismo que a su vez tuvo un crecimiento de 12.0% en el 4T23 y de 9.7% en los 12M23, registrando así un precio promedio de \$780 mil durante el trimestre y de \$725 mil de manera acumulada, alcanzando la meta de la Compañía de superar la barrera de los \$700 mil en 2023.
- La **UAFIDA** continúa al alza con crecimiento de doble dígito en su comparable trimestral y acumulado, superando la expectativa de la Compañía en su guía anual para el 2023. Al 4T23, la UAFIDA se incrementó en 28.9%, es decir, un total de \$426.6 millones contra los \$330.8 millones en el 4T22, lo que representó que el margen UAFIDA se expandiera en 4.0 p.p. a 19.3%. En los 12M23, el incremento de la UAFIDA fue de 22.5%, alcanzando \$1,472.4 millones en comparación a los \$1,202.3 millones reportados en los 12M22. Lo anterior también provocó la expansión del margen UAFIDA acumulado en 1.7 p.p. a 16.5%.
- La **utilidad neta** aumentó 431.3% en el 4T23 y 115.4% en los 12M23, registrando un total de \$215.3 millones y \$564.5 millones, respectivamente. Las variaciones al alza se deben principalmente al incremento en los ingresos y margen de ambos periodos, así como a un menor costo integral de financiamiento.

- La generación de **flujo libre de efectivo (FLE)** fue positiva de manera acumulada a causa de la mejora en los resultados de la Compañía, generando un total de \$320.3 millones en los 12M23, y disminuye respecto a su comparativa anual principalmente por la mayor inversión en reservas territoriales. En el 4T23 el FLE fue negativo por \$88.4 millones, derivado de la inversión realizada en inventarios para la continuación de los proyectos que arrancaron durante el trimestre y en preparación de la tubería para 2024.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “El año 2023 nos deja un balance sumamente positivo y el mejor marco para concluir los festejos de nuestro 50 aniversario. Los resultados financieros y operativos obtenidos destacan de manera importante contra los observados el año anterior. Alcanzamos crecimientos de 28.9% y de 22.5% en la UAFIDA para los períodos de tres y doce meses en comparación con los registrados en el ejercicio 2022, así como un crecimiento significativo en la Utilidad Neta en ambos periodos.

Nuestra mezcla de producto y los precios unitarios de venta para cada prototipo desplazado continúan afianzándose, arrojando una mejora de 9.7% en el precio promedio del periodo de doce meses, para quedar en los \$725 mil pesos por vivienda. El margen bruto presenta una mejora de 210 puntos base, pasando de 28.5% en el año 2022 al 30.6% en el ejercicio 2023, provocado por el mejor precio de venta y la contención de costos de los principales insumos.

Es importante destacar que durante el año se abrieron un total de 11 proyectos nuevos en Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Puebla y Querétaro, que aportaron 1,669 viviendas, es decir el 13.7% del total de unidades vendidas, y para el ejercicio 2024 se espera que estos proyectos escrituren un poco más de 2,600 casas.

En cuanto al flujo libre de efectivo, por quinto año consecutivo, hemos tenido una generación positiva, esto después del pago de intereses y de la compra de tierra, lo que continúa apalancando la sólida estructura de capital con la que cuenta la Compañía. Los niveles de deuda bruta y deuda neta con relación a la UAFIDA están en el orden de 1.67 y 1.01 veces, respectivamente, logrando la mejoría y solidificación de nuestro balance.

También durante el cuarto trimestre, la Asamblea de Accionistas decretó un dividendo adicional en el año por un monto de \$300 millones de pesos, el cual fue pagado en noviembre, sumando un dividendo anual de \$430 millones de pesos, esto considerando la distribución realizada en el mes de agosto, siendo equivalente a \$1.5131 pesos por acción.

Derivado de lo anterior, nos es grato comunicarles que durante el mes de noviembre pasado la agencia calificadora Verum en su proceso anual, revisó la calificación corporativa al alza a “AA-” desde “A+”, y en el mes de diciembre Fitch Ratings, modificó la expectativa desde “Estable” a “Positiva”, manteniendo la calificación en escala nacional en “A”.

Pasando ahora a la expectativa para el 2024, durante el año se presentan varios retos relevantes para la Compañía. Desde el lado operativo, estaremos trabajando en la apertura de 14 proyectos nuevos en los distintos estados en donde tenemos presencia, le daremos seguimiento a la optimización de la mezcla de producto que nos llevará a obtener un precio promedio alrededor de los \$800 mil pesos por vivienda, y continuaremos con las negociaciones para buscar eficiencias, con la mejora continua de procesos y la innovación tecnológica. En temas distintos a la operación, este 2024 es año de elecciones federales, estatales y municipales, por lo que estaremos muy atentos a los eventos externos que pudieran tener alguna afectación a la operación del negocio.

Si las condiciones de la economía se mantienen similares a 2023, esperamos tener un ejercicio 2024 que continúe con la inercia positiva de los últimos años, y que siga consolidando nuestro modelo de negocio, con un crecimiento de aproximadamente 10% en ingresos, de doble dígito en UAFIDA, y con una generación de flujo libre de efectivo positiva”.

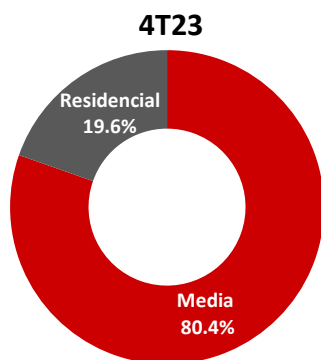
UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Unidades Vendidas	4T23	% de unidades	4T22	% de unidades	Variación	12M23	% de unidades	12M22	% de unidades	Variación
Vivienda Interés Social	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	7	0.1%	(100.0%)
Vivienda Media	2,269	80.4%	2,623	84.3%	(13.5%)	10,216	83.7%	10,531	86.0%	(3.0%)
Vivienda Residencial	554	19.6%	489	15.7%	13.3%	1,985	16.3%	1,709	14.0%	16.1%
TOTAL	2,823	100.0%	3,112	100.0%	(9.3%)	12,201	100.0%	12,247	100.0%	(0.4%)

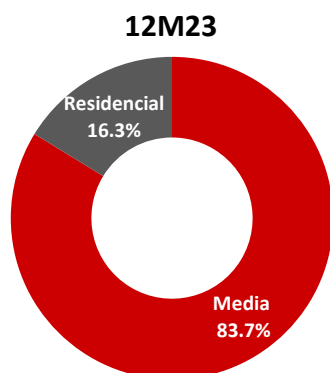
Ingresos (Miles de pesos)	4T23	% de ingresos	4T22	% de ingresos	Variación	12M23	% de ingresos	12M22	% de ingresos	Variación
Vivienda Interés Social	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	2,096	0.0%	(100.0%)
Vivienda Media	1,322,636	59.7%	1,336,246	61.6%	(1.0%)	5,609,052	63.0%	5,187,528	63.7%	8.1%
Vivienda Residencial	878,675	39.7%	829,788	38.3%	5.9%	3,239,112	36.4%	2,906,883	35.7%	11.4%
Total de Ingresos por Viviendas	2,201,312	99.4%	2,166,034	99.9%	1.6%	8,848,164	99.4%	8,096,507	99.5%	9.3%
Ingresos por Lotes Comerciales	13,380	0.6%	2,146	0.1%	523.3%	56,077	0.6%	43,661	0.5%	28.4%
TOTAL	2,214,691	100.0%	2,168,180	100.0%	2.1%	8,904,241	100.0%	8,140,168	100.0%	9.4%

* 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



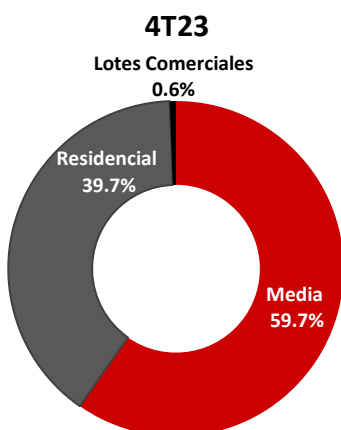
En el 4T23 se escrituraron un total de 2,823 viviendas. De manera comparativa al 4T22 las unidades vendidas mostraron una desaceleración del 9.3%, derivado de la disminución de las unidades pertenecientes al segmento medio, las cuales decrecieron 13.5%. Por su parte, las viviendas residenciales crecieron 13.3% en el 4T23. Sin embargo, la vivienda media sigue siendo el segmento más importante representando el 80.4% de la mezcla de ventas.



En términos acumulados se desplazó un total de 12,201 unidades en los 12M23, resultado que a su vez estuvo prácticamente en línea con las 12,247 unidades desplazadas en los 12M22. Asimismo, en este periodo las unidades vendidas pertenecientes al segmento medio disminuyeron 3.0%, mientras que las correspondientes al segmento residencial incrementaron 16.1%. Del total de unidades escrituradas, el 83.7% fue del segmento medio y el 16.3% del residencial.

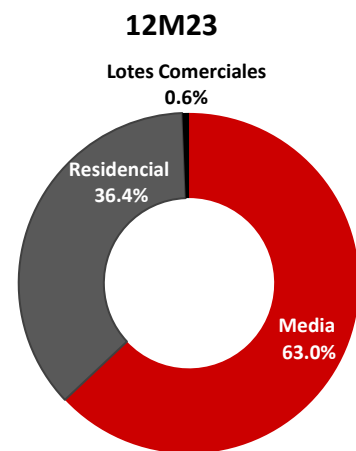
Las variaciones obtenidas en ambos periodos han sido resultado de la estrategia que ha seguido la Compañía de buscar maximizar las utilidades mediante el cambio en la mezcla de productos ofertados.

INGRESOS NETOS



Al 4T23, los **ingresos netos** reportados fueron de \$2,214.7 millones, lo que representó un incremento del 2.1% respecto a los \$2,168.2 millones registrados en el 4T22. El resultado anterior deriva de la mejora en la mezcla de los productos ofertados y del incremento en los precios de vivienda.

Los ingresos percibidos en el trimestre provienen en un 59.7% de la venta de viviendas correspondientes al segmento medio, en un 39.7% por ventas de viviendas residenciales y finalmente el 0.6% por lotes comerciales. Asimismo, los ingresos por vivienda del segmento medio decrecieron 1.0%, mientras que los pertenecientes al segmento residencial se elevaron 5.9%.



Los ingresos netos acumulados en los 12M23 crecieron 9.4% a \$8,904.2 millones desde los \$8,140.2 millones en los 12M22. Los ingresos en dicho periodo estuvieron compuestos en un 63.0% por ventas del segmento de vivienda media, 36.4% del segmento residencial y en un 0.6% por lotes comerciales. Por su parte, el segmento medio creció 8.1%, mientras que el segmento residencial se incrementó 11.4%.

Con relación a las ventas de **lotes comerciales**, durante el 4T23 y los 12M23 se reportaron \$13.4 millones y \$56.1 millones, respectivamente.

PRECIO DE VENTA PROMEDIO



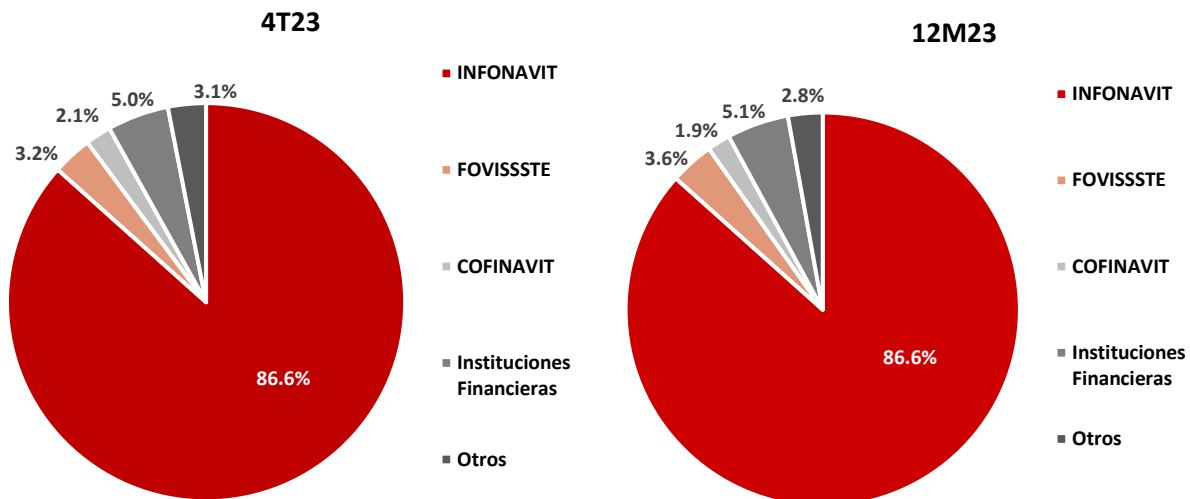
El **precio promedio de venta** en el 4T23 y los 12M23 mantiene la tendencia al alza, logrando rebasar la barrera de los \$725 mil pesos en términos acumulados, mientras que al trimestre alcanzó un precio promedio de casi \$780 mil pesos.

Lo anterior representó que durante el 4T23 el crecimiento en el precio promedio fuera de 12.0%, impulsado principalmente por un mayor precio promedio en unidades de vivienda media el cual fue 14.4% superior conforme a su comparativa trimestral, derivado de una mayor oferta de proyectos en el rango superior de precios de dicho segmento.

En términos acumulados, el precio promedio de ventas presentó un incremento de 9.7% respecto al precio de \$661.1 mil en los 12M22, igualmente a causa del crecimiento en el precio de unidades de vivienda media, el cual fue del 11.5% en el periodo, así como por un mayor volumen de unidades residenciales escrituradas.

(Miles de pesos)	4T23	4T22	Variación	12M23	12M22	Variación
Vivienda Interés Social	-	-	-	-	299.4	(100.0%)
Vivienda Media	582.9	509.4	14.4%	549.0	492.6	11.5%
Vivienda Residencial	1,586.1	1,696.9	(6.5%)	1,631.8	1,700.9	(4.1%)
Precio Promedio de Ventas	779.8	696.0	12.0%	725.2	661.1	9.7%

TIPO DE FINANCIAMIENTO



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

En el 4T23 el 88.7% de las unidades escrituradas fueron financiadas a través del INFONAVIT, porcentaje que a su vez incluye el esquema COFINAVIT. Para el periodo acumulado de 12M23, el 88.5% de las unidades fueron financiadas a través de esta misma fuente de financiamiento.

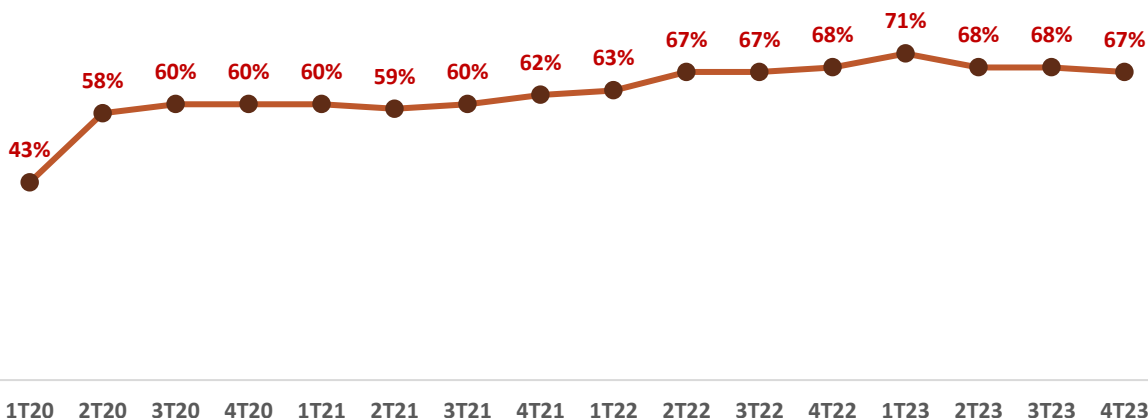
De manera significativa, INFONAVIT es el líder proveedor de créditos para los clientes que adquirieron una vivienda Javier, tanto a nivel trimestral como acumulado; no obstante, las instituciones financieras representan la segunda fuente de financiamiento más relevante, principalmente a causa de una mayor oferta de créditos hipotecarios por parte de los bancos, sobre todo para aquellos clientes que adquieren una vivienda residencial dado que pudieran superarse los montos límites que establece el INFONAVIT para su financiamiento.

Tipo de Financiamiento	4T23	% del total	4T22	% del total	Variación	12M23	% del total	12M22	% del total	Variación
INFONAVIT	2,445	86.6%	2,539	81.6%	(3.7%)	10,567	86.6%	10,185	83.2%	3.8%
FOVISSSTE	91	3.2%	152	4.9%	(40.1%)	439	3.6%	522	4.3%	(15.9%)
COFINAVIT	59	2.1%	67	2.2%	(11.9%)	230	1.9%	278	2.3%	(17.3%)
Instituciones Financieras	141	5.0%	206	6.6%	(31.6%)	619	5.1%	727	5.9%	(14.9%)
Otros	87	3.1%	148	4.8%	(41.2%)	346	2.8%	535	4.4%	(35.3%)
TOTAL	2,823	100.0%	3,112	100.0%	(9.3%)	12,201	100.0%	12,247	100.0%	(0.4%)

VENTAS DIGITALES

Durante el 4T23, las ventas provenientes de medios digitales representaron el 67% del total de las unidades escrituradas, mientras que de manera acumulada representan el 69% del volumen total. Para Javier, las ventas digitales continúan siendo una importante herramienta de ventas para el desplazamiento de unidades con todos aquellos clientes que realizan un primer contacto a través de estos medios.

Ventas Históricas de Medios Digitales



UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

Utilidad Bruta (Miles de pesos)	4T23	4T22	Variación	12M23	12M22	Variación
Viviendas	709,349	605,617	17.1%	2,681,061	2,285,503	17.3%
Lotes Comerciales	10,557	1,961	438.3%	41,580	35,920	15.8%
TOTAL	719,905	607,578	18.5%	2,722,640	2,321,423	17.3%

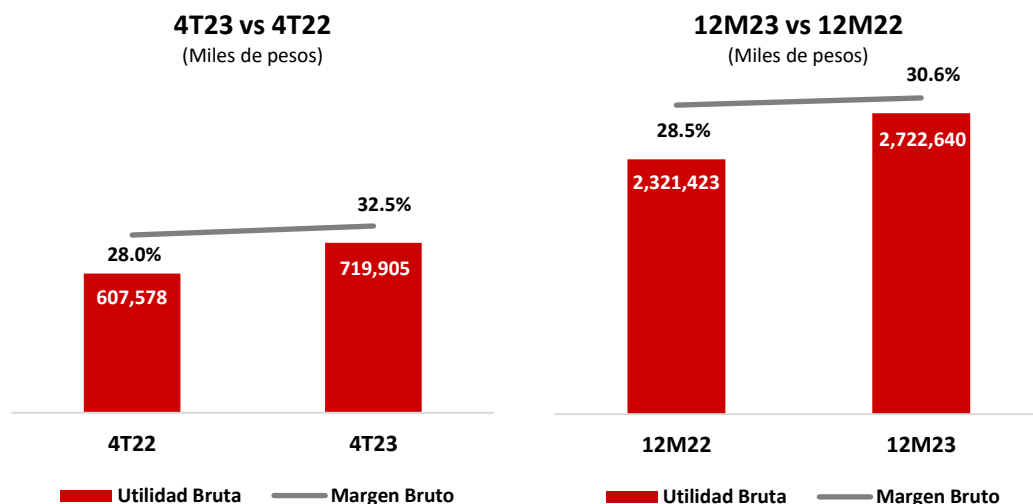
Margen Bruto (%)	4T23	4T22	Variación	12M23	12M22	Variación
Viviendas	32.2%	28.0%	4.2 pp	30.3%	28.2%	2.1 pp
Lotes Comerciales	78.9%	91.4%	(12.5 pp)	74.1%	82.3%	(8.2 pp)
TOTAL	32.5%	28.0%	4.5 pp	30.6%	28.5%	2.1 pp

La **utilidad bruta** en el 4T23 fue de \$719.9 millones, es decir, un 18.5% superior al resultado de \$607.6 millones en el 4T22.

En los 12M23 la utilidad bruta creció un 17.3% registrando un total de \$2,722.6 millones contra los \$2,321.4 millones en los 12M22.

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.

En lo que respecta al **margen bruto**, este se expandió 4.5 puntos porcentuales en el trimestre, pasando de 28.0% en el 4T22 a 32.5% en el 4T23. De manera acumulada, el crecimiento del margen bruto fue de 2.1 puntos porcentuales, al pasar de 28.5% en los 12M22 a 30.6% en los 12M23.



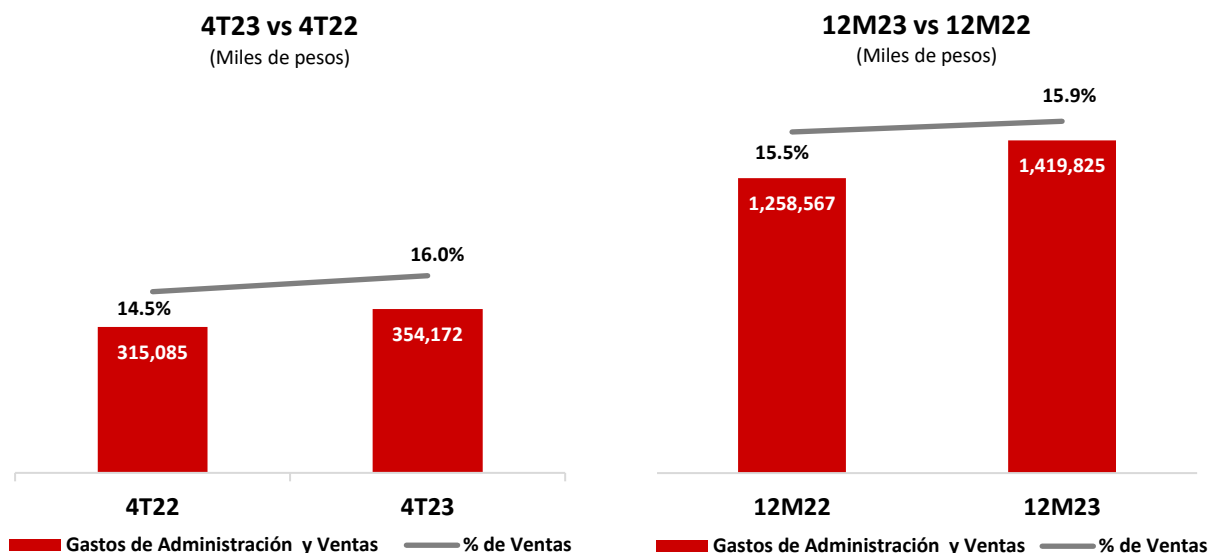
UAFIDA / MARGEN UAFIDA

(Miles de pesos)	4T23	4T22	Variación	12M23	12M22	Variación
Gastos de Administración y Ventas	354,172	315,085	12.4%	1,419,825	1,258,567	12.8%
% de Ventas	16.0%	14.5%	1.5 pp	15.9%	15.5%	0.4 pp
UAFIDA	426,573	330,849	28.9%	1,472,413	1,202,311	22.5%
Margen UAFIDA	19.3%	15.3%	4.0 pp	16.5%	14.8%	1.7 pp

----- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS -----

Los **gastos de administración y ventas** del trimestre registraron un monto de \$354.2 millones en comparación con los \$315.1 millones en el 4T22. La proporción contra el nivel de ingresos se incrementó en 1.5 puntos porcentuales, pasando de 14.5% en el 4T22 a 16.0% en el 4T23.

En términos acumulados, los gastos de administración y ventas reportados fueron de \$1,419.8 millones en los 12M23, mientras que en los 12M22 los gastos sumaron \$1,258.6 millones. La proporción contra el nivel de ingresos acumulados aumentó en solo 0.4 puntos porcentuales, pasando de 15.5% en los 12M22 a 15.9% en los 12M23. Ante lo anterior podemos mencionar que el gasto prácticamente se mantuvo en niveles similares a los obtenidos en el ejercicio anterior absorbiendo solamente el efecto inflacionario en los gastos fijos y el crecimiento en la porción variable por el aumento en ingresos.



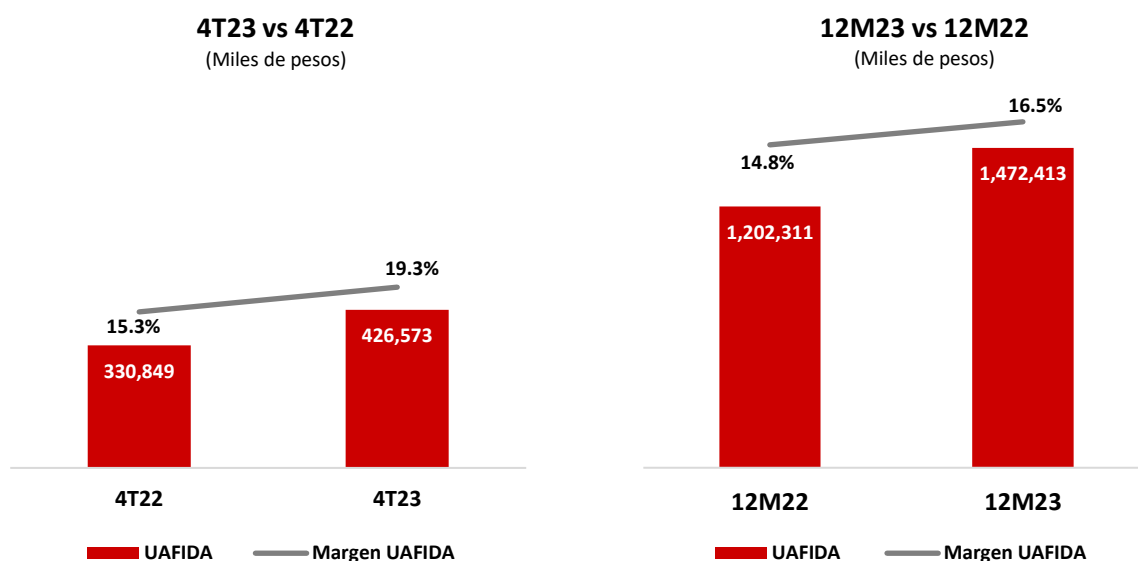
UAFIDA

Tanto a nivel trimestral como acumulado, **la UAFIDA** alcanzó crecimientos de doble dígito, debido a que estuvo altamente favorecida por el incremento registrado en los ingresos de ambos periodos, el aumento en el precio promedio de las viviendas desplazadas, así como por la mejora en la mezcla de unidades vendidas.

En el 4T23 la UAFIDA obtuvo un crecimiento del 28.9% al pasar de \$330.8 millones en el 4T22 a \$426.6 millones en el 4T23.

En los 12M23 la UAFIDA fue de \$1,472.4 millones, registrando una cifra récord en la trayectoria de la Compañía, y que conforme a su comparativa a los 12M22 representó un incremento del 22.5% contra los \$1,202.3 millones obtenidos en los 12M22.

En lo que respecta al **margen UAFIDA**, durante el trimestre se logró una expansión de 4.0 puntos porcentuales, al pasar de 15.3% en el 4T22 a 19.3% en el 4T23. Mientras que, de manera acumulada, el margen UAFIDA se incrementó en 1.7 puntos porcentuales, pasando de 14.8% en los 12M22 a 16.5% en los 12M23.



Asimismo, el indicador de Retorno sobre Capital Invertido calculado antes de impuestos (ROIC) y sobre un periodo de 12 meses al 4T23 tuvo un crecimiento de 6.1 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo del año anterior, pasando de 28.1% en el 4T22 a 34.2% en el 4T23, alcanzando nuevamente un nivel histórico para la Compañía en dicho indicador.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

(Miles de pesos)	4T23	4T22	Variación	12M23	12M22	Variación
Gastos Financieros	155,319	311,145	(50.1%)	581,473	722,854	(19.6%)
Productos Financieros	(43,631)	(32,342)	34.9%	(157,243)	(84,326)	86.5%
(Ganancia) pérdida neta de la posición de derivados	(22,791)	(83,704)	(72.8%)	(75,496)	(71,378)	5.8%
Costo Integral de Financiamiento	88,897	195,099	(54.4%)	348,734	567,150	(38.5%)
(Pérdida) ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo	(126,042)	(33,614)	275.0%	(68,709)	17,258	(498.1%)

El **costo integral de financiamiento (CIF)** fue de \$88.9 millones en el 4T23, lo cual representó una disminución de 54.4% contra el CIF de \$195.1 millones del 4T22, beneficiado principalmente por la disminución del gasto financiero y los ingresos de inversiones bancarias y la ganancia neta de instrumentos financieros derivados.

En los 12M23 el CIF fue de \$348.7 millones, disminuyendo 38.5% respecto a los \$567.2 millones en los 12M22, a causa de los mismos efectos del trimestre.

UTILIDAD NETA

La **utilidad neta** se incrementó en un 431.3% en el 4T23 registrando un total de \$215.3 millones contra los \$40.5 millones al 4T22. En términos acumulados, la utilidad fue de \$564.5 millones en los 12M23, representando un alza del 115.4% en comparativa a los \$262.0 millones obtenidos en los 12M22. Los crecimientos anteriormente mencionados se deben principalmente a mayores ingresos percibidos en ambos periodos, así como a un menor costo integral de financiamiento resultado de la reestructura de deuda que se llevó a cabo en octubre de 2022.

La **utilidad integral** fue de \$83.8 millones en el 4T23, superior a los \$6.5 millones al 4T22. De manera acumulada, la utilidad integral fue de \$490.4 millones en los 12M23, creciendo 75.8% al compararse con los \$278.9 millones en los 12M22.

ACTIVOS / PASIVOS

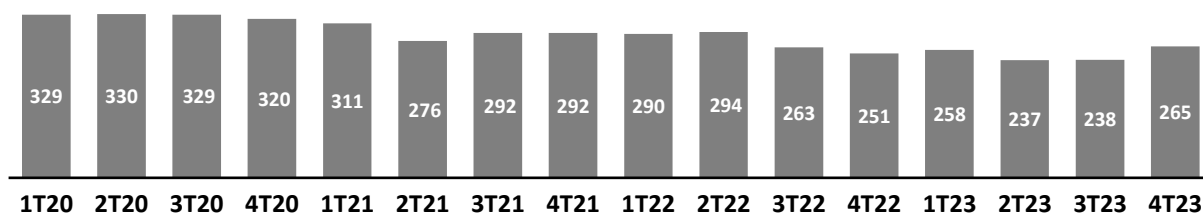
El **efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido** de corto y largo plazo fue de \$1,177.4 millones al 31 de diciembre de 2023.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo registrado al 31 de diciembre de 2023 fue de 265 días, lo que representó un incremento de 13 días contra los 251 días reportados en el mismo periodo de 2022. El crecimiento se da a razón del aumento en la inversión realizada en inventarios y reservas territoriales con motivo de la preparación de futuros desarrollos para el año 2024.

(Miles de pesos)	Diciembre 31, 2023		Diciembre 31, 2022	
	Monto	Días	Monto	Días
Cuentas por cobrar	719,076	29	542,426	24
Inventario (en proceso)	4,312,755	254	3,952,361	247
Inventario (reservas territoriales)	2,124,789	125	1,648,785	103
Proveedores	2,407,182	142	1,942,105	121
Anticipo de clientes	49,219	2	38,975	2
Capital de trabajo	4,700,219	265	4,162,492	251
Ingresos U12M	8,904,241		8,140,168	
Costo de ventas U12M	6,181,601		5,818,745	

Ciclo de Capital de Trabajo Histórico



FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

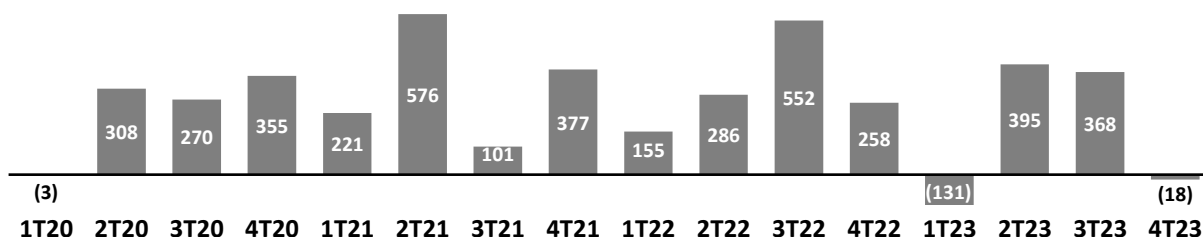
El **flujo libre de efectivo (FLE)** fue negativo en el 4T23 en \$88.4 millones, mientras que, en los 12M23 se generó FLE por \$320.3 millones.

En el caso del 4T23, la variación contra el ejercicio anterior se debe principalmente a la inversión que se realizó en inventarios en preparación de la tubería para 2024 y del seguimiento de los proyectos que arrancaron durante el periodo. De manera acumulada, el decremento respecto a su comparativa anual es resultado de una mayor inversión en capital de trabajo y en reservas territoriales.

(Miles de pesos)	4T23	4T22	12M23	12M22
UAFIDA	426,573	330,849	1,472,413	1,202,311
(+) Tierra incluida en costos	146,963	160,638	605,713	592,891
(+-) Cambios en el Capital de Trabajo	(267,578)	58,113	(330,182)	64,858
Gastos Financieros	(70,795)	(152,477)	(294,079)	(487,666)
Impuestos pagados	(59,779)	(49,862)	(319,569)	(149,498)
Gastos de Capital en Tierra	(261,438)	(241,480)	(808,325)	(461,471)
Gastos de Capital en Maq. y Equipo	(2,371)	(152)	(5,663)	2,506
Flujo Libre de Efectivo	(88,425)	105,629	320,308	763,931

El flujo libre de la firma, es decir, sin considerar el pago de intereses, fue negativo por \$17.6 millones en el 4T23, mientras que en los 12M23 se generó un flujo positivo de \$614.4 millones.

Flujo Libre de la Firma Histórico



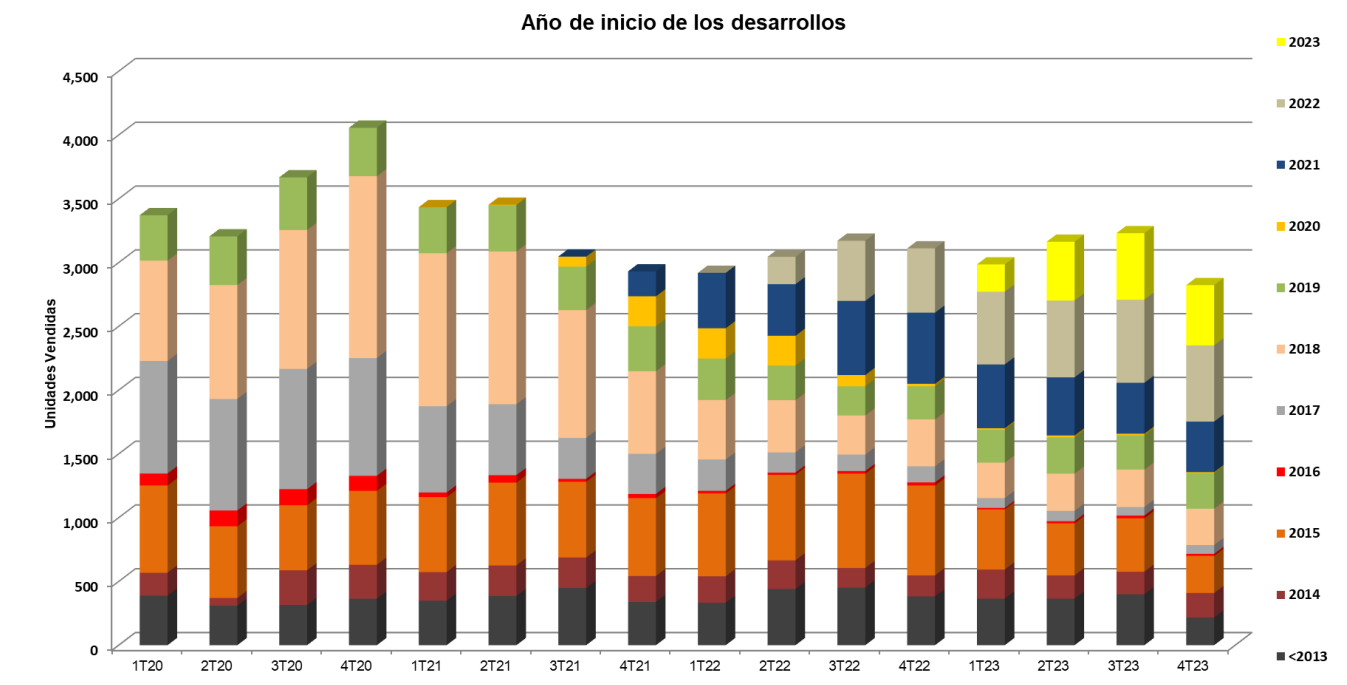
PROYECTOS EN DESARROLLO

	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
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	2,922
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	2,824
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	2,823
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	1,372
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	5,265
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	58,314

Los **inicios de unidades** al 4T23 sumaron 2,922, un 4.2% de incremento con respecto a los inicios del 4T22 debido a la apertura de 4 proyectos durante el trimestre y a la preparación de nuevas aperturas para inicios de año.

Las **unidades terminadas** alcanzaron la cifra de 2,824 al cierre del 4T23, lo que representó un decrecimiento del 10.5% en comparación al 4T22, principalmente a causa de una menor absorción de unidades de algunos proyectos de alto volumen debido a que se acerca el cierre de los mismos.

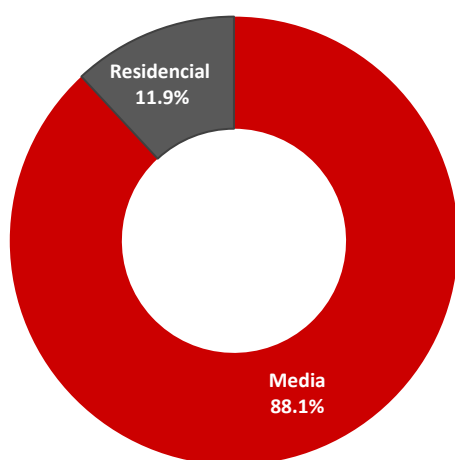
El **inventario final de unidades terminadas** al 31 de diciembre de 2023 se integró por un total de 1,372 unidades, es decir, un alza de 14.7% en comparación con el periodo al 31 de diciembre de 2022, y un incremento del 1.1% con respecto al tercer trimestre del 2023, debido al número de aperturas que se tuvieron en el 4T23.



RESERVAS TERRITORIALES

Al 31 de diciembre de 2023, las reservas territoriales de la Compañía sumaron un total de 58,314 unidades, de las cuales el 73.1% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 26.9% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

Reservas Territoriales por segmento y por estado al 31 de diciembre de 2023



Estado	Unidades	Porcentaje
Aguascalientes	6,604	11.3%
Estado de México	7,898	13.5%
Jalisco	13,668	23.4%
Nuevo León	13,098	22.5%
Querétaro	6,674	11.4%
Quintana Roo	2,728	4.7%
Tamaulipas	7,644	13.1%
Total	58,314	100.0%

DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 31 de diciembre de 2023, Javer cuenta con acceso a una línea de crédito revolvente por \$50.0 millones, así como a líneas de arrendamiento disponibles hasta por \$84.6 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 31 de diciembre del 2023, la razón de deuda total a UAFIDA UDM fue de 1.67x. Asimismo, la razón de deuda neta a UAFIDA UDM fue de 1.01x. El 4T23 es el noveno trimestre en el que la razón deuda total a UAFIDA UDM muestra una tendencia a la baja, mientras que la razón de deuda neta a UAFIDA UDM se encuentra en niveles óptimos dada la rentabilidad y la liquidez de la Compañía. En lo que respecta a la relación del efectivo disponible para el servicio de la deuda, este fue de 1.61x.

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 31 de diciembre 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 pasado 17 de noviembre y 22 de diciembre de 2023 las calificadoras Verum y Fitch Ratings llevaron a cabo la revisión de las calificaciones crediticias de Javier. Verum incrementó las calificaciones de largo plazo de “A+/M” a “AA-/M” y de “1/M” a “1+/M” en lo que respecta al corto plazo. Asimismo, la calificadora modificó la perspectiva de “Positiva” a “Estable” debido a la buena evolución de los indicadores de rentabilidad de la Compañía, la disminución de los niveles de apalancamiento, la sólida posición de liquidez y la constante generación de flujo de efectivo. Adicionalmente, la calificadora Fitch Ratings ratificó la calificación corporativa global de Javier en “BB-”, así como la calificación en escala Nacional en “A(mex)”. Asimismo, modificó a “Positiva” desde “Estable” la perspectiva de ambas calificaciones.

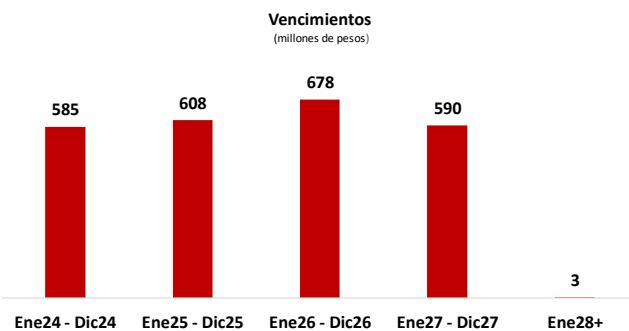
Deuda a corto plazo (Miles de pesos)	Diciembre-23
Documentos por pagar a Instituciones Financieras	-
Porción circulante de la deuda a largo plazo	585,038
TOTAL	585,038

Deuda a largo plazo (Miles de pesos)	Diciembre-23
Crédito Sindicado	2,291,008
Arrendamientos financieros	173,909
Menos porción circulante	585,038
TOTAL	1,879,879

DEUDA TOTAL	2,464,917
EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO	1,177,384
DEUDA NETA	1,287,533

Razones Financieras	Diciembre-23
DEUDA TOTAL / U12M UAFIDA	1.67
DEUDA NETA * / U12M UAFIDA	1.01
Efectivo disponible para servicio de deuda	1.61
Activos a deuda total**	3.38

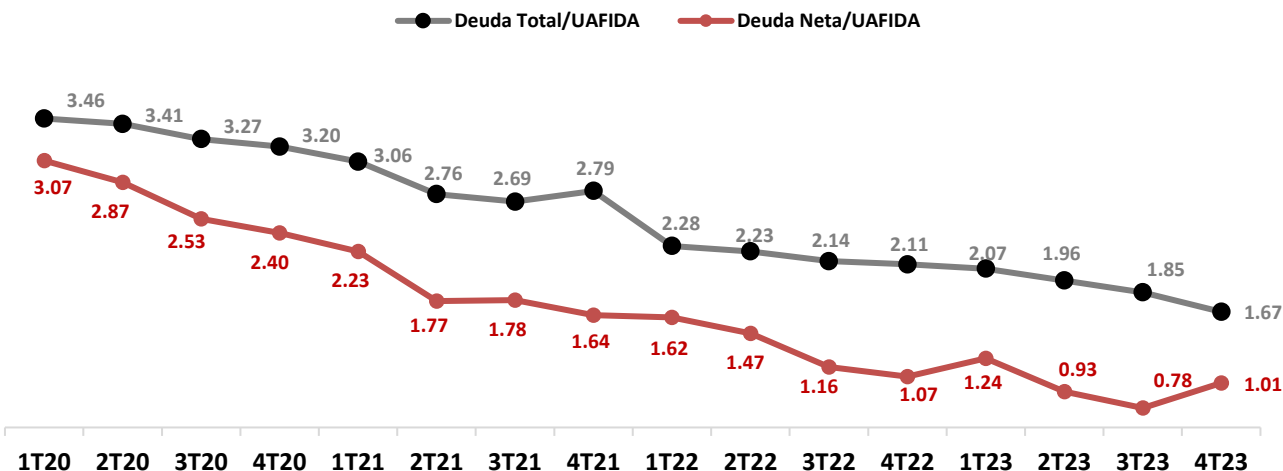
Derivados (Miles)	Valor Razonable	Diciembre 31, 2023 \$ (Ps.)	US.
Instrumentos Financieros		100,495	5,949



* 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.

Indicadores Históricos de Deuda



RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Durante el 4T23, se continuaron las acciones para alcanzar los objetivos de sostenibilidad 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:

- Obtención de la certificación preliminar EDGE de 4 proyectos, 2 en Estado de México, 1 en Jalisco y 1 en Aguascalientes. En total se certificaron 1,176 viviendas, beneficiando a 10,985 personas, y concretando ahorros anuales de 232,612 m³ de agua, 2,901 MWh y 7,742 toneladas de emisiones de CO₂ a la atmósfera. Con esto se tiene un total de 3,056 viviendas certificadas.
- Se realizó una campaña con el motivo de recolectar víveres para las personas que fueron afectadas a causa del huracán Otis en la ciudad de Acapulco, Guerrero. Se recolectaron un total de 2,001 víveres.
- Se llevó a cabo el primer Hackathon JAVER en el Tecnológico de Monterrey, en el cual participaron 35 estudiantes de las carreras de Arquitectura, Ingeniería Industrial, Urbanismo y Ambientes Construidos. Se les brindó a los estudiantes 48 horas para diseñar un fraccionamiento sostenible.
- Se realizaron 6 voluntariados navideños, en Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León y Querétaro. Se beneficiaron a 556 personas, desde niños hasta adultos mayores.
- Donaciones de más de 1,000 bolsitas a escuelas públicas de educación especial (CAM) y escuelas de comunidades, y más de 220 juguetes al DIF de Monterrey y Alianza Anticáncer Infantil.
- Diferentes actividades para fortalecer el tejido social en comunidades, como la visita de Bomberos de Nuevo León para promover la cultura de prevención de incendios, clínica de basquetbol impartida por miembros del equipo “Fuerza Regia” y ferias de emprendedores en las mismas comunidades.
- Se acopiaron 2,925 kg de material reciclable en el segundo semestre del año, acumulando un total de 7,552 kg en 2023.
- Se llevó a cabo el inicio de operaciones del sexto vivero de Javer, mismo que se encuentra ubicado en el Estado de México. Se propagaron un total de 75 plantas y se sembraron 224 semillas de Cedro Blanco, con el objetivo de preservar esta especie nativa del estado.



En el último trimestre del año en el programa de Rescate de Flora y Fauna se rescararon 1,498 individuos superando el objetivo anual, con un total de 1,648.



En el programa de Arborizando Nuestras Comunidades se plantaron 7,416 árboles en el último trimestre del año. El total en 2023 es de 29,170 árboles plantados.

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
Cuarto Trimestre de 2023

El día viernes 2 de febrero de 2024

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

11:00 a.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, 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 Javier, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos)

	Nota	2023	2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3	\$ 1,075,262	\$ 1,309,631
Cuentas por cobrar	4	719,076	542,426
Inventarios inmobiliarios	6	4,312,755	3,952,361
Pagos anticipados		522,723	549,003
Otros activos circulantes		216,790	223,697
Total de activo circulante		6,846,606	6,577,118
Efectivo restringido	3	102,122	93,974
Reservas territoriales	6	2,124,789	1,648,785
Edificios, moldes y maquinaria y equipo		197,782	211,708
Instrumentos financieros derivados	7	100,495	125,463
Impuestos a la utilidad diferidos	11	95,930	170,501
Otros activos no circulantes		110,395	125,852
Total de activos		<u>\$ 9,578,119</u>	<u>\$ 8,953,401</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	\$ 585,038	\$ 60,325
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	9	2,802,244	2,298,844
Cuenta por pagar a parte relacionada		165	165
Anticipos de clientes		49,219	38,975
Impuestos a la utilidad por pagar	11	104,780	107,617
Intereses por pagar		53,090	48,410
Total de pasivo circulante		3,594,536	2,554,336
Deuda a largo plazo	8	1,879,879	2,480,211
Cuentas por pagar por compra de terrenos		34,007	31,751
Beneficios a los empleados		122,824	103,775
Impuestos a la utilidad diferidos	11	1,205,450	1,132,011
Total de pasivos		6,836,696	6,302,084
Capital contable:			
Capital social	12	1,153,070	1,159,270
Prima en emisión de acciones		71,475	35,559
Utilidades acumuladas		1,568,869	1,434,322
Otras partidas de la (pérdida) utilidad integral		(51,991)	22,166
Total de capital contable		2,741,423	2,651,317
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 9,578,119</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 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	4T 2023	4T 2022	12M 2023	12M 2022
Ingresos	14	\$2,214,691	\$2,168,180	\$8,904,241	\$8,140,168
Costo de ventas		1,494,786	1,560,602	6,181,601	5,818,745
Utilidad bruta		719,905	607,578	2,722,640	2,321,423
Gastos de administración		(126,097)	(102,739)	(518,844)	(447,058)
Gastos de venta		(153,900)	(144,514)	(606,530)	(544,560)
Gastos generales		(74,175)	(67,832)	(294,451)	(266,949)
Otros ingresos, neto		3,347	3,976	10,914	18,182
Gasto por intereses, neto		(111,688)	(278,803)	(424,230)	(638,528)
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta		(735)	10,178	(3,028)	15,805
Ganancia en valuación y liquidación de instrumentos financieros derivados	7	23,526	73,526	78,524	55,573
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		280,183	101,370	964,995	513,888
Impuestos a la utilidad	11	(64,890)	(60,849)	(400,448)	(251,844)
Utilidad neta		215,293	40,521	564,547	262,044
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		(126,042)	(33,614)	(68,709)	17,258
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados – Pérdida en remediciones actuariales, neto de impuestos		(5,448)	(402)	(5,448)	(402)
Total de la utilidad integral		<u>\$ 83,803</u>	<u>\$ 6,505</u>	<u>\$ 490,390</u>	<u>\$ 278,900</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.76</u>	<u>\$ 0.14</u>	<u>\$ 2.00</u>	<u>\$ 0.94</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de 281,936,081 y 279,443,162, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 282,939,106 y 283,765,671, 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 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de la utilidad (pérdida) 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	(6,431)	9,428	-	-	2,997
Utilidad integral	-	-	262,044	16,856	278,900
Saldos al 31 de diciembre de 2022	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	(6,200)	35,916	-	-	29,716
Dividendos pagados	-	-	(430,000)	-	(430,000)
Utilidad integral	-	-	564,547	(74,157)	490,390
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$1,153,070</u>	<u>\$ 71,475</u>	<u>\$ 1,568,869</u>	<u>\$ (51,991)</u>	<u>\$ 2,741,423</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 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos)

	2023	2022
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 964,995	\$ 513,888
Más (menos):		
Gasto por intereses, neto	424,230	638,528
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	(78,524)	(55,573)
Depreciación y amortización	99,957	95,416
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	2,633	(14,674)
Pagos basados en acciones	29,716	2,997
(Aumento) / disminución en:		
Cuentas por cobrar	(176,650)	(4,989)
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(809,028)	107,275
Otros activos circulantes	6,785	21,915
Pagos anticipados	498	(79,490)
Aumento / (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	466,951	190,136
Anticipos de clientes	10,244	1,344
Impuestos a la utilidad pagados	(319,569)	(149,498)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>622,238</u>	<u>1,267,275</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión – Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	<u>(5,663)</u>	<u>2,504</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obtención de préstamos a largo plazo	-	2,374,704
Pago de préstamos de instituciones financieras	-	(334)
Pago de préstamos a largo plazo	(164,574)	(3,131,827)
Intereses pagados y liquidación de instrumentos financieros derivados relacionados	(298,793)	(487,665)
Pago de dividendos	(429,959)	-
Emisión de acciones	50,637	12,656
Cobro de instrumentos financieros derivados	4,715	83,621
Aportaciones iniciales en la contratación de instrumentos financieros derivados	-	(125,000)
Pago de comisiones y honorarios por la obtención de préstamo a largo plazo	<u>(2,189)</u>	<u>(18,185)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(840,163)</u>	<u>(1,292,030)</u>
(Disminución) neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(223,588)	(22,251)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	(2,633)	(1,121)
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>\$1,177,384</u>	<u>\$1,403,605</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:		
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 68,034</u>	<u>\$105,510</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 que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de	
	2023	2022
Efectivo y bancos	\$ 30,194	\$ 28,167
Inversiones temporales	946,753	1,229,778
Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾	98,315	51,686
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	1,075,262	1,309,631
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	102,122	93,974
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	<u>\$1,177,384</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 31 de diciembre 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 75.54% y 65.50%, del total de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 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 31 de diciembre de 2023 y 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

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾	\$ (13,669)	\$ (3,727)
Gastos por servicios administrativos ⁽²⁾	(25,254)	(24,412)
Gasto por interés ⁽³⁾	(5,221)	(6,345)

- (1) Durante los periodos concluidos el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de	
	2023	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 31 de diciembre de	
	2023	2022
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 41,815	\$ 52,294
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	<u>4,026</u>	<u>4,826</u>
	<u>\$ 45,841</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:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	\$ 87,027	\$ 63,838

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	(607,744)	(3,202,929)	(1,678,652)	(5,489,325)
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	(607,867)	(3,359,961)	(1,856,213)	(5,824,041)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 749,362	\$ 1,486,234	\$ 2,077,159	\$ 4,312,755

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 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 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 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 \$379,249 y \$524,325, respectivamente. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, un importe de \$1,246,430 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 31 de diciembre de 2023 y 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 \$2,086,939 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 31 de diciembre de	
	2023	2022
Activos financieros	US\$ 1,076	US\$ 1,067
Pasivos financieros	(170)	(36)
Posición financiera neta activa (pasiva)	US\$ 906	US\$ 1,031
Equivalente en pesos mexicanos	\$ 15,306	\$ 19,962

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Dólar estadounidense	\$16.8935	\$19.3615

c. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

Como se indica en la Nota 8, durante el mes de noviembre de 2022, la Compañía realizó la contratación de un nuevo crédito sindicado, con el cual liquidó de manera anticipada el crédito sindicado obtenido en 2019, por lo que la Compañía reestructuró su portafolio de instrumentos de cobertura para adecuarlo a las nuevas condiciones contractuales. Durante el mes de noviembre de 2023, la Compañía realizó un 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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	\$1,055	\$1,055	TIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	\$ 44,905
14 de octubre de 2027	\$855	\$855	TIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	36,321
14 de octubre de 2027	\$300	\$300	TIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	12,841
14 de octubre de 2027	\$150	\$150	TIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	6,428
							<u>\$ 100,495</u>

Por el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2023, la Compañía reconoció una ganancia neta acumulada de \$3,458 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 \$38,442, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

7.3 Riesgo de liquidez

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de diciembre 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>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	\$ 725,791	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 725,791
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,819,367	-	-	-	-	1,819,367
Cuentas por pagar por compra de terrenos	479,477	34,007	-	-	-	513,484
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	-	712,901	740,984	606,448	1,560	2,061,893
Derivados ⁽²⁾	155,891	114,281	68,949	20,127	-	359,248
Total	<u>\$3,180,526</u>	<u>\$ 861,189</u>	<u>\$809,933</u>	<u>\$626,575</u>	<u>\$ 1,560</u>	<u>\$5,479,783</u>

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023 y 2022, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de \$100,495 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

a) Deuda a largo plazo

	Al 31 de diciembre de	
A costo amortizado	2023	2022
Crédito Sindicado \$2,450 ⁽ⁱ⁾	\$2,291,008	\$2,358,555
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱ⁾	173,909	181,981
	<u>2,464,917</u>	<u>2,540,536</u>
Porción circulante	<u>(585,038)</u>	<u>(60,325)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$1,879,879</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 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 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de \$68,992 y \$91,445, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo dentro del estado consolidado de posición financiera. Durante el mes de noviembre del 2023 la Compañía realizó un prepago de la deuda por el crédito sindicado por un importe de \$90,000.

El contrato base del Crédito Sindicado con vencimiento en 2027, contiene ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, las cuales han sido cumplidas al 31 de diciembre 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:

	MXN
2024	\$ 551,250
2025	575,750
2026	656,600
2027	576,400

La Compañía tiene contratados diferentes arrendamientos relacionados con moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo, así como renta oficinas corporativas y otras oficinas administrativas y comerciales, con diversos plazos de vencimiento.

b) Préstamos de instituciones financieras

El 28 de diciembre de 2023, la Compañía contrató una línea de crédito revolvente con el Banco Ve Por Más 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 31 de diciembre de 2023 la Compañía no ha dispuesto algún importe de dicha línea.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 724,982	\$ 532,315
Cuentas por pagar por compra de terrenos	479,477	268,403
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	1,168,656	1,109,580
Otros pasivos	429,129	388,546
	<u>\$ 2,802,244</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 \$325,151 y \$296,181 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.
- (ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$1,310,000 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:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
ISR causado	\$316,853	\$227,966
ISR diferido	83,595	23,878
	<u>\$400,448</u>	<u>\$251,844</u>

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron calculados sobre la base de las diferencias temporales de los activos y pasivos al cierre de cada período. Las tasas efectivas (no auditadas) fueron 41.5% y 49.0% respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por \$817,911 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 21 de noviembre 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 \$300,000 proveniente de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta al 31 de diciembre de 2013. El 30 de noviembre de 2023 la Compañía realizó el pago de dicho dividendo a razón de \$1.052467460495 pesos por acción, por cada una de las 285,044,442 acciones suscritas y pagadas, representativas del capital social de la Sociedad a la fecha del pago.
- 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 31 de diciembre de 2023, el 24.5% 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 31 de diciembre 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

Interés social
Media
Residencial

Zona geográfica

Nuevo León
Estado de México
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	5,609,052	5,187,529	1,654,033	1,365,067
Residencial	3,239,112	2,906,883	1,027,025	919,973
Lotes comerciales	56,077	43,660	41,582	35,921
Totales	<u>\$ 8,904,241</u>	<u>\$8,140,168</u>	2,722,640	2,321,423
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores			(1,408,911)	(1,240,385)
Costos financieros			(348,734)	(567,150)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			<u>\$ 964,995</u>	<u>\$ 513,888</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:

	31 de diciembre de	
	2023	2022
Nuevo León	\$3,091,780	\$3,007,275
Jalisco	1,634,659	1,291,864
Aguascalientes	964,240	701,922
Querétaro	655,853	856,796
Estado de México	1,624,071	1,510,603
Tamaulipas	163,966	130,431
Quintana Roo	769,672	641,277
	<u>\$8,904,241</u>	<u>\$8,140,168</u>

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Nuevo León	\$1,579,357	\$ 1,600,020
Jalisco	1,219,116	1,105,544
Aguascalientes	877,716	666,790
Querétaro	1,062,321	760,828
Estado de México	951,479	716,949
Tamaulipas	164,741	197,412
Quintana Roo	582,814	553,603
	<u>\$6,437,544</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.