

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(Con el Informe de los auditores independientes)



Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	3 – 8
Estados consolidados de situación financiera	9
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	10
Estados consolidados de cambios en el capital contable	11
Estados consolidados de flujos de efectivo	12
Notas a los estados financieros consolidados	13 - 46





KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas.

Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V.:

(miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.





Valuación de inventarios

Ver nota 9 a los estados financieros consolidados

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo se dedica a la construcción y comercialización de casas. El total del monto de inventarios y reservas territoriales asciende a \$6,437,544.</p> <p>El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las casas a construir.</p> <p>El Grupo evalúa al final de cada período de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el costo unitario estimado contra el valor neto de realización (precio de venta menos gastos de venta).</p> <p>Hemos considerado la valuación de inventarios por proyectos como una cuestión clave de auditoría por lo significativo del rubro de los inventarios en los estados consolidados de situación financiera y por el juicio involucrado en la determinación de los costos por incurrir que inciden directamente en el costo unitario.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave de auditoría incluyeron; entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Comparamos, utilizando técnicas de muestreo estadístico, los principales elementos incluidos en el cálculo del estimado de costo unitario de las casas, como sigue: 1) los costos incurridos contra los registros contables, 2) los costos por incurrir, contra la última estimación realizada y 3) las casas por construir contra el número de casas del proyecto de construcción actualizado.• Evaluamos el proceso de control interno que el Grupo ha establecido para la validación de los costos incurridos y para la exactitud del estimado de los costos por incurrir.• Comparamos, utilizando técnicas de muestreo estadístico, el precio de venta menos los gastos de venta contra el estimado de costo unitario de los proyectos seleccionados.• Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.





Reconocimiento de ingresos	
Ver nota 19 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo comercializa casas con personas físicas y con entidades. El monto de las ventas del año fue por \$8,904,241. La mayor parte de las ventas son generadas con créditos proporcionados por instituciones financieras a las personas físicas. Las instituciones financieras, cuando la venta fue realizada con un crédito, pagan en nombre y cuenta de dichas personas.</p> <p>Una entidad debe de reconocer sus ingresos siguiendo el modelo de cinco pasos: i) identificar el contrato con el cliente, ii) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, iii) determinar el precio de la transacción; iv) determinar el precio de venta a cada una de las obligaciones de desempeño y; v) reconocer el ingreso cuando las obligaciones de desempeño han sido concluidas.</p> <p>El control se transfiere cuando las escrituras públicas son firmadas por todas las partes involucradas en la transacción, y no existe otra obligación de desempeño pendiente de cumplir por parte del Grupo.</p> <p>Hemos determinado el reconocimiento de ingresos como una cuestión clave de auditoría, por lo significativo de los rubros de ventas y cuentas por cobrar y por el riesgo de un reconocimiento de ingresos en un periodo distinto al que corresponde, debido a error o fraude.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Probamos el control interno del proceso del reconocimiento de los ingresos.• Utilizando técnicas de muestreo estadístico, cotejamos que las transacciones de ventas seleccionadas estuvieran soportadas con escrituras públicas, que el Grupo no retenga ningún derecho legal sobre la propiedad y que no existan obligaciones de desempeño significativas pendientes de cumplir.• Inspeccionamos mediante técnicas de muestreo estadístico, el registro de las transacciones de ingresos, para evaluar su reconocimiento en el periodo contable correspondiente.• Obtuvimos confirmaciones escritas de notarios públicos, de escrituras elaboradas en el periodo sujeto a revisión, para evaluar la existencia de los ingresos del año.• Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.





Otras cuestiones

Nuestra auditoría fue realizada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados en su conjunto. La información suplementaria, descrita como “Utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada)”, y “Flujos libres de efectivo” incluida en la nota 21, y la “Conversión simplificada a dólares de los estados financieros consolidados” por 2023 que se incluye en una columna adicional en los estados consolidados de situación financiera y de resultados y otros resultados integrales, y que se describe en la nota 2.6, es presentada para propósito de análisis adicionales, y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Dicha información, correspondiente a los años 2023, 2022 y 2021, ha sido sujeta a procedimientos de auditoría en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados de 2023, 2022 y 2021 en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos materiales, en relación con los estados financieros consolidados de 2023, 2022 y 2021 tomados en su conjunto.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.





Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.





Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jaime García García', written over a horizontal line.

C.P.C. Jaime García García.

Monterrey, Nuevo León, a 2 de febrero de 2024.



Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>Miles de dólares 2023 (*)</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos					
Activo circulante:					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 63,626	\$ 1,075,262	\$ 1,309,631	\$1,334,109
Cuentas por cobrar	7	42,549	719,076	542,426	452,187
Inventarios inmobiliarios	9	255,196	4,312,755	3,952,361	3,877,344
Pagos anticipados		30,931	522,723	549,003	453,092
Otros activos circulantes		12,827	216,790	223,697	227,164
Total de activo circulante		405,129	6,846,606	6,577,118	6,343,896
Efectivo restringido	6	6,043	102,122	93,974	92,868
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	-	-	-	85,250
Reservas territoriales	9	125,729	2,124,789	1,648,785	1,828,584
Edificios, moldes y maquinaria y equipo	10	11,703	197,782	211,708	194,015
Instrumentos financieros derivados	11	5,947	100,495	125,463	42,195
Impuestos a la utilidad diferidos	16	5,676	95,930	170,501	357,920
Otros activos no circulantes		6,532	110,395	125,852	157,729
Total de activos		\$ 566,759	\$ 9,578,119	\$ 8,953,401	\$9,102,457
Pasivos y capital contable					
Pasivo circulante:					
Préstamos de instituciones financieras	12	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 334
Porción circulante del pasivo a largo plazo	12	34,618	585,038	60,325	334,075
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	13	165,816	2,802,244	2,298,844	2,123,992
Cuenta por pagar a parte relacionada	8	10	165	165	165
Anticipos de clientes		2,912	49,219	38,975	37,631
Impuestos a la utilidad por pagar		6,200	104,780	107,617	10,700
Intereses por pagar		3,141	53,090	48,410	46,762
Total de pasivo circulante		212,697	3,594,536	2,554,336	2,553,659
Deuda a largo plazo	12	111,237	1,879,879	2,480,211	2,731,600
Cuentas por pagar por compra de terrenos		2,012	34,007	31,751	7,991
Beneficios a los empleados	15	7,268	122,824	103,775	96,598
Impuestos a la utilidad diferidos	16	71,329	1,205,450	1,132,011	1,343,189
Total de pasivos		404,543	6,836,696	6,302,084	6,733,037
Capital contable:					
Capital social	17	68,230	1,153,070	1,159,270	1,165,701
Prima en emisión de acciones		4,229	71,475	35,559	26,131
Utilidades acumuladas		92,833	1,568,869	1,434,322	1,172,278
Otras partidas de la (pérdida) utilidad integral	11,15	(3,076)	(51,991)	22,166	5,310
Total de capital contable		162,216	2,741,423	2,651,317	2,369,420
Total de pasivos y capital contable		566,759	\$ 9,578,119	\$ 8,953,401	\$9,102,457

(*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.6.

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Ing. René Martínez Martínez
Director General

C.P. Felipe Loera Reyna
Director de Administración y Finanzas



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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

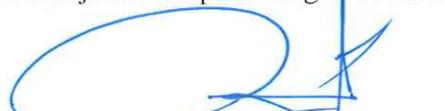
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

		Miles de dólares, excepto utilidad por acción (*)			
	Nota	2023	2023	2022	2021
Ingresos	19	\$ 502,117	\$8,904,241	\$8,140,168	\$7,509,523
Costo de ventas	9	348,585	6,181,601	5,818,745	5,406,497
Utilidad bruta		153,532	2,722,640	2,321,423	2,103,026
Gastos de venta, generales y de administración	20	(80,065)	(1,419,825)	(1,258,567)	(1,134,376)
Otros ingresos, neto		616	10,914	18,182	10,548
Gasto por intereses, neto		(23,923)	(424,230)	(638,528)	(447,805)
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta		(171)	(3,028)	15,805	(11,176)
Ganancia (pérdida) en valuación y liquidación de instrumentos financieros derivados	11	4,428	78,524	55,573	(86,036)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		54,417	964,995	513,888	434,181
Impuestos a la utilidad	16	(22,582)	(400,448)	(251,844)	(288,292)
Utilidad neta del año		31,835	564,547	262,044	145,889
Otras partidas 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	11	(3,875)	(68,709)	17,258	145,776
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados – Pérdida en remediciones actuariales, neto de impuestos	15	(307)	(5,448)	(402)	(5,742)
Total de la utilidad integral del año		<u>\$ 27,653</u>	<u>\$ 490,390</u>	<u>\$ 278,900</u>	<u>\$ 285,923</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$0.11</u>	<u>\$ 2.00</u>	<u>\$ 0.94</u>	<u>\$ 0.52</u>

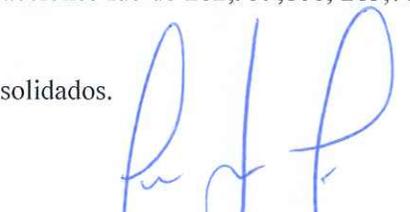
El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 fue de 281,936,081, 279,443,162 y 278,725,927, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el número promedio ponderado de acciones fue de 282,939,106, 283,765,671 y 282,936,373, respectivamente. – Ver Nota 17.

(*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.6.

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.



Ing. René Martínez Martínez
Director General



C.P. Felipe Loera Reyna
Director de Administración y Finanzas



Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados de cambios en el capital contable
 Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
 (En miles de pesos)

	<u>Capital social</u>	<u>Prima en emisión de acciones</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral</u>	<u>Total de capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2021	\$1,170,131	\$ 20,535	\$ 1,026,389	\$(134,724)	\$ 2,082,331
Recompra de acciones	(1,381)	-	-	-	(1,381)
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	(3,049)	5,596	-	-	2,547
Utilidad integral	-	-	145,889	140,034	285,923
Saldos al 31 de diciembre de 2021	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 (Nota 17)	-	-	(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 integral de estos estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 964,995	\$ 513,888	\$ 434,181
Más (menos):			
Gasto por intereses, neto	424,230	638,528	447,805
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(78,524)	(55,573)	86,036
Depreciación y amortización	99,957	95,416	89,807
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	2,633	(14,674)	11,651
Pagos basados en acciones	29,716	2,997	2,547
Cambios en capital de trabajo: (Aumento) / disminución en:			
Cuentas por cobrar	(176,650)	(4,989)	313,677
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(809,028)	107,275	(241,985)
Otros activos circulantes	6,785	21,915	(28,702)
Pagos anticipados	498	(79,490)	51,071
Aumento / (disminución) en:			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	466,951	190,136	386,202
Anticipos de clientes	10,244	1,344	(31,565)
Flujos procedentes de actividades de operación	941,807	1,416,773	1,520,725
Impuestos a la utilidad pagados	(319,569)	(149,498)	(141,167)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>622,238</u>	<u>1,267,275</u>	<u>1,379,558</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión - Derechos de uso, moldes, maquinaria y equipo	<u>(5,663)</u>	<u>2,504</u>	<u>(8,501)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos a largo plazo	-	2,374,704	-
Pago de préstamos de instituciones financieras	-	(334)	(10,465)
Pago de préstamos a largo plazo	(164,574)	(3,131,827)	(149,282)
Intereses pagados y liquidación de instrumentos financieros derivados relacionados	(298,793)	(487,665)	(503,355)
Emisión de acciones	50,637	12,656	7,416
Recompra de acciones	-	-	(1,381)
Venta de acciones	-	-	3,689
Cobro de instrumentos financieros derivados	4,715	83,621	-
Aportaciones iniciales en la contratación de instrumentos financieros derivados	-	(125,000)	-
Dividendos pagados	(429,959)	-	-
Pago de comisiones y prima por obtención de préstamos a largo plazo	(2,189)	(18,185)	(96,566)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(840,163)</u>	<u>(1,292,030)</u>	<u>(749,944)</u>
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	<u>(2,633)</u>	<u>(1,121)</u>	<u>(11)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(226,221)	(23,372)	621,102
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	<u>1,403,605</u>	<u>1,426,977</u>	<u>805,875</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 6)	<u>\$ 1,177,384</u>	<u>\$ 1,403,605</u>	<u>\$ 1,426,977</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>	<u>\$ 32,801</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(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 a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial. Su oficina matriz se localiza en Av. Juárez 1102, Piso34, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es uno de los desarrolladores de viviendas líderes con base en el número de unidades vendidas a través del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT).

1.1 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 de urbanización y construcción:

- Urbanizaciones Javer del Noreste, S. A. de C. V. ⁽¹⁾

Servicios de construcción:

- Construcción de Viviendas Javer, S. A. de C. V. ⁽¹⁾

Servicios de administración:

- Servicios Administrativos Javer, S. A. de C. V. ⁽¹⁾

Servicios financieros:

- Casas Consentidas Javer, S. A. de C. V., S. O. F. O. M., E. N. R.

(1) Subsidiarias fusionadas con Casas Javer, S. A. de C.V. a partir del 1 de enero de 2022

2. Bases de preparación

2.1 Cumplimiento con la normatividad contable

Los estados financieros consolidados (“los estados financieros”) han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad Financiera (IASB, por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a las Reglas para Compañías Públicas y otros Participantes del Mercado de Valores en México, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

2.2 Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros, que se miden a valor razonable, como se explica más adelante. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de la venta de un activo o la transferencia de un pasivo. El valor razonable se define como el precio que podría recibirse por vender un activo o pagar o transferir un pasivo en una transacción efectuada entre participantes del mercado en la fecha de la operación.

La partida del estado consolidado de situación financiera que fue medida a valor razonable fueron los instrumentos financieros derivados.



2.3 Presentación de estados consolidados 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.

La Compañía optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y se denomina “Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales”.

2.4 Presentación de estados consolidados de flujo de efectivo

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

2.5 Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados de la Compañía se presentan en pesos mexicanos, la cual representa su moneda funcional y moneda de registro. Toda la información es presentada en miles de pesos, excepto cuando se indique de otra manera.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a “US”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

2.6 Conversión a dólares estadounidenses (US\$)

Los estados financieros consolidados están expresados en miles de pesos. Sin embargo, solamente para beneficio del lector, el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre de \$16.8998 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó en esa fecha fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio de \$17.7334, tipos de cambios usados por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York. Esta conversión aritmética no debe interpretarse como que los importes expresados en pesos mexicanos pueden ser convertidos a dólares estadounidenses a dicho tipo de cambio o a cualquier otro tipo de cambio.

2.7 Uso de juicios y estimaciones

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.

2.8 Determinación de valor razonable

La Compañía ha establecido un marco de control respecto de la determinación de valores justos, lo cual incluye que quien está encargado de determinar dicho valor razonable los reporte al Director de Administración y Finanzas.

El responsable de la determinación del valor razonable revisa regularmente, información observable y no observable de un mercado, así como información de terceras partes, información de intermediarios financieros y cotización de servicios, para soportar las valuaciones de acuerdo con los requerimientos establecidos en NIIF, incluyendo el nivel jerárquico de acuerdo en el cual debe de ser clasificado.

Cuando se determina un valor justo de un activo o un pasivo, la Compañía usa en la medida de lo posible información observable en un mercado. El valor razonable es categorizado de acuerdo con la siguiente jerarquía, de acuerdo con la información y a la técnica de valuación usada, como sigue:

Nivel 1: Precios de mercado (sin ajustarse) en mercados activos por activos y pasivos similares;



Nivel 2: Otra información diferente a precios de mercado detalladas en el nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, directa (precios) o indirectamente (derivados de precios);

Nivel 3: Información que no está basada en precios de mercado observables.

Si la información para determinar el valor razonable de un activo o pasivo usa información que cae en diferentes niveles, la determinación es medida de acuerdo con la jerarquización de los valores justos dentro de la categoría de menor nivel.

El uso de valores justos se ha incluido en los instrumentos financieros derivados (Nota 11).

3. Cambios significativos en políticas contables

En el año actual, la Compañía ha aplicado nuevas modificaciones a las NIIF emitidos por el IASB, las cuales son obligatorias para los periodos contables a partir del 1 de enero de 2023, su adopción no ha tenido ningún impacto material en los estados financieros.

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.

Otras modificaciones a las normas

- Contratos de seguros (modificaciones a la IFRS 17)
- Revelaciones de las políticas contables (Modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración Práctica de la IFRS 2)
- Definición de las estimaciones contables (Modificaciones a la IAS 8)

4. Políticas contables materiales

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto por lo que se indica en la Nota 3 que incluye los cambios significativos en políticas contables:

4.1 Bases de consolidación

Los estados financieros 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 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 son eliminados en la consolidación de los estados financieros.

La Nota 1.1 a los estados financieros muestra las subsidiarias en las que JAVER posee una participación controladora.



4.1.1 Intereses en operaciones conjuntas (fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos)

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes tienen control conjunto del acuerdo por lo que tienen el derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un negocio, el cual únicamente existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Cuando una entidad de la Compañía lleva a cabo sus actividades en un marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su participación de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- Sus ingresos por la venta de las casas derivada de la operación conjunta.
- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

La Compañía contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las IFRS, solo en la medida de su participación.

4.2 Activos financieros

Las políticas contables bajo la IFRS 9 se describen a continuación:

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados. La Compañía clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio de la Compañía para administrar sus activos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales de dichos activos. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de manera normal se reconocen y se dan de baja con base en la fecha de la negociación, y requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por los reglamentos o acuerdos del mercado.

Clases de activos financieros bajo IFRS 9

4.2.1 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Para determinar la clasificación, la Compañía evalúa los objetivos de la administración para la gestión de activos financieros y revisa las cláusulas contractuales de los activos financieros, analizando los riesgos que afectan el modelo de negocio, cómo es que la administración del negocio compensa los flujos de efectivo contractuales, así como la frecuencia, el volumen y los periodos de las ventas de los activos financieros en ejercicios anteriores.

4.2.2 Activos financieros a su valor razonable a través de resultados

Los activos financieros a su valor razonable a través de resultados son activos financieros mantenidos para negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociación a menos que sean designados como coberturas.



Los activos financieros registrados a valor razonable a través de resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos por transacción se registran como gasto en el estado consolidado de resultados. Las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable de estos activos se presentan en los resultados del periodo en que se incurren.

4.2.3 Activos financieros a su valor razonable a través de otros resultados integrales

Los activos financieros a su valor razonable a través de otros resultados integrales son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no mantiene activos financieros para ser medidos a su valor razonable a través de otros resultados integrales.

4.2.4 Deterioro de activos financieros

La IFRS 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada para la evaluación y registro de deterioro de activos financieros no derivados. Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a la manera en la que los cambios en los factores económicos afectan la pérdida de crédito esperada (PCE).

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo para lo anterior, la Compañía utiliza el concepto de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida para la determinación del factor del deterioro para aplicar a cada portafolio con los que cuenta.

Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento ya que su plazo por lo general es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

La Compañía seleccionó un modelo colectivo para calcular la pérdida esperada de sus cuentas por cobrar. En la estimación del deterioro bajo el modelo colectivo se definió una probabilidad de incumplimiento ponderada para calcular la pérdida esperada con base en información histórica de la cobranza de sus clientes. Adicionalmente, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; esto incluye información tanto cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica de la Compañía y en su juicio del riesgo crediticio para incorporar el ajuste de la expectativa en el modelo.

La Compañía evalúa en cada fecha de reporte la razonabilidad para determinar si hubo evidencia objetiva de deterioro, así como variables macroeconómicas que pudieran afectar la cobranza de los saldos pendientes por parte de sus clientes. Algunas evidencias objetivas de que los activos financieros estaban deteriorados incluyen, la falta de pago o morosidad de un deudor; reestructuración de los términos contractuales de un deudor bajo condiciones que la Compañía no consideraría bajo otras circunstancias; indicaciones de que un deudor o cliente entrará en quiebra; cambios adversos en el estatus de pagos de deudores o clientes; o información evidente que indique que hubo una disminución medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía reconoce en el resultado del período, la disminución o el incremento en la estimación por pérdidas crediticias esperadas al final del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor.

La Compañía evalúa el modelo de deterioro y los insumos utilizados en el mismo por lo menos una vez cada tres meses, con el fin de asegurar que permanezcan vigentes en base a la situación actual del portafolio.

4.3 Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo de adquisición (en el caso de los terrenos en desarrollo, incluye además de los terrenos, los costos incurridos para el desarrollo del proyecto más costos por incurrir) o valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos los gastos directos para su venta.

La Compañía clasifica sus reservas territoriales como un activo a largo plazo y las transfiere a un activo circulante como terreno en proceso de desarrollo dentro del rubro de inventarios, cuando la administración comienza el desarrollo y que con base en sus planes operativos la venta de casas por construirse se espera que se realice en un período de un año.



En adición, cuando la Compañía realiza anticipos para la compra de reservas territoriales, y a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por este concepto se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera entre en fase de terrenos en desarrollo, los mismos se clasifican a corto o a largo plazo.

4.4 Edificios, moldes y maquinaria y equipo

Los edificios, moldes, maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición y/o con el modelo de valuación de acuerdo con el IFRS 16 en el caso de arrendamientos. La depreciación de edificios, maquinaria y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, en caso de los derechos de uso y adaptaciones en locales arrendados se deprecia al menor de su vida útil o la vigencia del contrato, como sigue:

	Años
Edificios	5-10
Adaptaciones en locales arrendados	10
Maquinaria y equipo	10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3
Camiones y equipo de transporte	4

La depreciación se reconoce en resultados para registrar el uso y desgaste de los activos menos sus valores residuales durante sus vidas útiles. Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y método de depreciación se revisan al final de cada período, dando efecto a cualquier cambio en la estimación sobre una base prospectiva.

La depreciación de los moldes para construcción de casas (unidades) se calcula de acuerdo con las unidades producidas en el ejercicio en relación con la producción total estimada de los moldes, durante su vida de servicio. La depreciación de 2023, 2022 y 2021 representó una tasa promedio de depreciación del 5.4%, 6.8% y 5.3%, respectivamente, del valor total de dichos moldes.

La ganancia o pérdida que surge de la disposición o retiro de una partida de edificios, moldes y maquinaria y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por su venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del ejercicio.

4.5 Deterioro de activos de larga duración

Al final de cada período, la Compañía revisa los valores en libros de los activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicio de que éstos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo en forma individual, se estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se pueda identificar una base razonable y consistente de asignación del valor de recuperación, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidad generadora de efectivo, para los que se identifica una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de su venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 no se identificó deterioro alguno.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.



4.6 Instrumentos financieros derivados

La Compañía contrata una variedad de instrumentos financieros para administrar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, y swaps de tasa de interés y divisas (cross currency swaps y full cross currency swaps). En la Nota 11 se detallan los instrumentos financieros derivados usados por la Compañía.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable con base en métodos de valuación ampliamente aceptados en el ámbito financiero. La Compañía contrata forwards de moneda extranjera y swaps de tasas de interés y divisas. El valor razonable de estos instrumentos se determina con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros de los derivados de acuerdo con los tipos de cambio y/o tasas de referencia de la operación y descontar esos flujos con la curva de mercado apropiada para estimar el valor presente. Adicionalmente, la Compañía utiliza fuentes de información reconocidas para obtener los factores de riesgo. Todos los derivados de la Compañía se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecido por la norma internacional de información financiera 13, "Instrumentos Financieros: Información a Revelar". Las mediciones de valor razonable de Nivel 2, son aquellas derivadas de información diferente a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 (derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos) que se pueden observar para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (p. ej., como precios) o indirecta (p. ej., derivado de precios).

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se reconocen a su valor razonable al final del período. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Los derivados implícitos, que no se encuentran alojados en un activo financiero, se separan del contrato principal y se contabilizan por separado si las características económicas y riesgos del contrato principal y el derivado implícito no están estrechamente relacionados. Un instrumento separado con los mismos términos que el derivado implícito satisface la definición de un derivado, y el instrumento combinado no se valúa a su valor razonable a través de resultados. Cuando se trata de derivados implícitos alojados en activos financieros, el instrumento financiero en su totalidad sigue la contabilidad de acuerdo con la clasificación y medición establecida en la IFRS 9 para activos financieros.

4.6.1 Contabilidad de coberturas

La Compañía designa ciertos instrumentos financieros, que incluyen derivados y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable o como coberturas de flujos de efectivo. Las coberturas de riesgo cambiario sobre compromisos firmes se contabilizan como coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Compañía documenta formalmente la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de administración de riesgo y su estrategia para realizar operaciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, la Compañía realiza pruebas para determinar si el instrumento de cobertura es altamente efectivo al compensar cambios en los valores razonables o flujos de efectivo del derivado y la partida cubierta.

Para la evaluación de las coberturas, la Compañía sigue los lineamientos establecidos en la IFRS 9, el cual requiere un análisis más robusto y de forma cualitativa y requiere alinear todas las relaciones de cobertura con la estrategia de administración de riesgos. La Compañía contrata y designa sus instrumentos financieros derivados como coberturas, de acuerdo con lo establecido en su política de riesgos.

La Compañía documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura y las posibles fuentes de ineffectividad, siendo la posible fuente la siguiente: cambio en las condiciones del préstamo originalmente cubierto. En caso de una ineffectividad usualmente la administración de la Compañía toma estrategias para balancear nuevamente la efectividad de los instrumentos adecuando las condiciones de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con las condiciones de la deuda actual.



4.6.2 Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de flujo de efectivo, se reconoce en el capital contable en el rubro de “Otras partidas de la utilidad integral del año” y se acumula en la partida de valuación de instrumentos financieros derivados. La ganancia o pérdida relacionada con la porción no efectiva se reconoce inmediatamente en los resultados del año y se incluye en la ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados dentro de los estados de resultados y otros resultados integrales.

Los montos previamente reconocidos en “Otras partidas de la utilidad integral del año” y acumulados en el capital contable se reclasifican a la ganancia o pérdida en los períodos en que la partida cubierta se reconoce en resultados, en el mismo rubro del estado de resultados y otros resultados integrales, que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando el pronóstico de cobertura resulta en el reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en “Otras partidas de la utilidad integral del año” y acumuladas en capital contable se traspasan del capital contable y se incluyen en la medición inicial del costo del activo o pasivo no financiero.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en “Otras partidas de la utilidad integral del año” y acumulada en capital contable, permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción se ha efectuado y es reconocida en resultados. Cuando ya no se espera que ocurra un pronóstico de cobertura, la ganancia o pérdida acumulada en el capital contable se reconoce inmediatamente en resultados.

4.6.3 Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se reconocen en los resultados inmediatamente, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto son reconocidos en el rubro del estado de resultados y otros resultados integrales relacionado con la partida cubierta.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. El ajuste del valor razonable al valor contable de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza en resultados a partir de esa fecha.

4.7 Costos atribuibles a préstamos

La Compañía construye la mayoría de las casas de manera similar con base en un diseño estándar. La Compañía estima que el periodo transcurrido desde el inicio de un proyecto en desarrollo hasta el comienzo de la comercialización de las viviendas es menor a un año, en adición a que dichos proyectos se realizan en cantidades importantes y sobre una base repetitiva, razón por la cual no está sujeta a capitalización de intereses por préstamos.

4.8 Cuentas por pagar por compra de terrenos

La Compañía ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, con varios vencimientos hasta el 2025. La porción circulante de estas cuentas por pagar se presenta bajo el rubro “Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar” en los estados de posición financiera, y las cuentas por pagar a largo plazo se presentan, valuadas a su valor presente, como un rubro separado en dichos estados.



4.9 Beneficios a los empleados

Conforme a la Ley Federal del Trabajo, la Compañía otorga beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios, a los cuales los empleados no contribuyen, consisten en un pago único de 12 días de salario por cada año de servicio prestado (utilizando el salario más reciente del empleado, sin exceder dos veces el salario mínimo oficial), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados que fueron despedidos contra su voluntad antes de que se les haya adjudicado el beneficio de primas de antigüedad. Adicionalmente, durante 2012 se estableció un plan de beneficios acumulados al retiro definido para ciertos empleados que califiquen para tal fin, cuando los empleados alcancen la fecha de retiro a los 65 años de edad. Los costos asociados con estos beneficios se determinan con base en cálculos actuariales utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Estos planes de beneficios definidos se calculan por separado para cada plan, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones de la Compañía. La Compañía reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en la cuenta de utilidad integral dentro del capital contable en el período en que ocurren y nunca se reciclan a resultados.

Los beneficios al término de la relación laboral no asociados a un evento de reestructura como son las indemnizaciones legales se reconocen dentro de los resultados de operación del periodo en que se incurren. Se reconoce un pasivo por beneficios de terminación y un costo o gasto cuando la Compañía no tiene una alternativa realista diferente a afrontar los pagos y cuando cumple con las condiciones para reconocer los costos de una reestructuración lo que ocurra primero.

4.10 Plan de bono pagado en acciones

El valor razonable a la fecha de concesión de los acuerdos de pago basado en acciones otorgado en instrumentos de patrimonio por lo general se reconoce como gasto, con el correspondiente aumento en el patrimonio, durante el período de consolidación o irrevocabilidad de los incentivos. El importe reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de incentivos para las que se espera se cumplan las condiciones de servicio, de manera que el importe reconocido en último término se base en el número de incentivos que cumplen las condiciones de servicio a la fecha de consolidación.

4.11 Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad comprenden el impuesto causado por pagar del año y el impuesto diferido relativo.

4.11.1 Impuesto causado

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.

4.11.2 Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, a la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.



Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Compañía es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del período sobre el que se informa. El reconocimiento de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que la Compañía espera, al final del período, para recuperar o liquidar el valor contable de sus activos y pasivos.

4.11.3 Impuestos causados y diferidos del período

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en los resultados, excepto cuando se refieren a partidas que son reconocidas en el rubro de “Otras partidas de la utilidad integral del año” o directamente en capital contable, en cuyo caso el impuesto causado y diferido también se reconoce en “Otras partidas de la utilidad integral del año” o directamente en capital contable, respectivamente.

4.12 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado o a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados.

4.12.1 Pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado

Los pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, y se reconocen los gastos por interés sobre una base de rendimiento efectivo.

4.12.2 Pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados

Es un pasivo que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados.

Estos pasivos se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero.

4.12.3 Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o expiran.

4.13 Arrendamientos

Se reconoce un activo por derecho de uso en los casos en los que la Compañía arrienda diferentes clases de activos como oficinas administrativas, bodegas, equipo de cómputo, mobiliario y equipo y otra maquinaria. La Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos mínimos futuros utilizando una tasa de descuento implícita en el arrendamiento o en su caso la tasa incremental por préstamos del arrendamiento, en caso de pagos fijos o incentivos, precio de ejercicio de una opción de compra, entre otros, estos son tomados en cuenta como parte de los pagos al momento de determinar los pagos mínimos futuros. Los pagos mínimos futuros toman en consideración además del tiempo original establecido en el contrato de arrendamiento, las posibles renegociaciones que razonablemente la Compañía espera ejercer.



El costo del activo por derecho de uso se compone por la medición inicial del pasivo por arrendamiento descrita en el párrafo anterior, más los costos directos iniciales incurridos, los costos a incurrir por obligaciones de retiro de activos o restauración de sitios, menos incentivos recibidos en el arrendamiento.

La Compañía evaluó las exenciones que permiten no reconocer un activo y un pasivo como se describió previamente, definiendo que en dichas excepciones incluirá aquellos contratos de arrendamiento con un plazo menor a 12 meses (siempre que no contengan opciones de compra ni de renovación de plazo) y aquellos contratos en los que la adquisición de un activo individual del contrato es de bajo valor.

4.14 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, cuando es probable que la Compañía tenga que liquidar la obligación, y cuando pueda determinarse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación para liquidar la obligación presente al final del período, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se evalúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor contable representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del tiempo del dinero es significativo).

Cuando se espera que se recupere alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo, si existe certeza que se recibirá el desembolso y si el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuada confiablemente.

4.15 Reconocimiento de ingresos

La Compañía sigue los lineamientos incorporados en la norma bajo el enfoque de los 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: identificación del contrato con un cliente
- Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- Paso 3: Determinación del precio de la transacción
- Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato
- Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

La Compañía reconoce los ingresos provenientes principalmente de venta de casas habitación y otros menores (lotes comerciales).

Ambos tipos de ingresos se reconocen en un solo momento en el tiempo, usualmente cuando el cliente acepta tomar el control de la propiedad, lo cual ocurre cuando se firma la escritura pública de la propiedad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación y lotes comerciales son reconocidas dentro del precio final de venta al momento que el control de la propiedad es transferido.

4.16 Beneficios directos a los empleados

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devenga. Estos beneficios incluyen principalmente la participación de los trabajadores en las utilidades por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

4.17 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 año. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 la Compañía mantuvo acciones que potencialmente puedan ser diluidas, sin embargo, la diferencia de dichas acciones con las ordinarias no fueron materiales.



4.18 Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en los rubros de gastos de venta, generales y de administración en los estados de resultados y otros resultados integrales adjuntos.

4.19 Operaciones en moneda extranjera

Los estados financieros de la Compañía se presentan en la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía (su moneda funcional). Para efectos de los estados financieros, los resultados y posición financiera de cada una de las subsidiarias de la Compañía se expresan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte para los estados financieros.

Las diferencias cambiarias se reconocen en los resultados del período en que se incurren, excepto por las diferencias cambiarias en operaciones realizadas para cubrir ciertos riesgos cambiarios. (Ver Nota 11 para las políticas contables de coberturas), que son clasificadas como coberturas de flujo.

5. Administración de capital

La Compañía gestiona su financiamiento principalmente para asegurar que se cubran los requerimientos financieros para continuar como negocio en marcha, así como para satisfacer los objetivos de su crecimiento con el fin de maximizar los beneficios de los accionistas y para mantener una estructura de capital óptima. La Compañía gestiona la estructura de capital y realiza ajustes considerando los cambios en las condiciones económicas, sus actividades comerciales, de inversión y planes de crecimiento y las características de riesgo de los activos subyacentes. No se realizaron cambios en la gestión de capital.

La Administración de la Compañía evalúa mensualmente la deuda financiera neta, los gastos por intereses y su relación con el UAFIDA ajustada (que representa la utilidad neta, excluyendo: (i) la depreciación y amortización; (ii) gasto por intereses, neto; (iii) la (pérdida) ganancia cambiaria, neta; (iv) la pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados; (v) los impuestos a la utilidad; (vi) los otros ingresos, netos; (vii) el gasto por el plan de compensaciones a ejecutivos y (viii) la participación de los trabajadores en la utilidad). La Compañía administra su endeudamiento a través de mantener una razón neta de efectivo no mayor a 3.00 veces el UAFIDA, en caso de excederlo el Consejo de Administración debe autorizar cualquier solicitud de deuda adicional. Los índices al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, fueron 1.01, 1.07 y 1.64, respectivamente. La UAFIDA ajustada, no es una medición del desempeño definida en IFRS. La definición presentada por la Compañía pudiera no ser comparable con otras mediciones de desempeño similares en concepto y revelaciones usadas por otras compañías.

6. 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 y 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo y bancos	\$ 30,194	\$ 28,167	\$ 164,429
Inversiones temporales	946,753	1,229,778	1,082,554
Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾	<u>98,315</u>	<u>51,686</u>	<u>87,126</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	1,075,262	1,309,631	1,334,109
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	<u>102,122</u>	<u>93,974</u>	<u>92,868</u>
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>	<u>\$1,426,977</u>

(1) Corresponde al efectivo destinado para el pago de los intereses trimestrales y amortizaciones de capital del Crédito Sindicado (Nota 12). Dicho efectivo se compone principalmente de inversiones de alta liquidez y realizadas con instituciones de bajo riesgo crediticio.



7. Cuentas por cobrar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
INFONAVIT	\$543,179	\$355,303	\$331,654
Otros créditos	70,247	58,582	61,494
Lotes comerciales	111,910	121,657	62,310
Otros	36,823	36,615	57,583
	<u>762,159</u>	<u>572,157</u>	<u>513,041</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(43,083)</u>	<u>(29,731)</u>	<u>(60,854)</u>
	<u>\$719,076</u>	<u>\$542,426</u>	<u>\$452,187</u>

7.1 Derechos de cobro

Los derechos de cobro de las cuentas por cobrar a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, fueron cedidos a un fideicomiso de garantía el cual fue creado de acuerdo con el contrato del crédito sindicado (Nota 12).

7.2 Cuentas por cobrar a clientes

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

Una parte importante del financiamiento para la vivienda en México ha sido otorgado por el INFONAVIT, los otros créditos se refieren a cuentas por cobrar por ventas de casas, a través de Instituciones Financieras y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), que proveen financiamiento a individuos que requieren créditos para comprar una casa, y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), entidad similar al INFONAVIT que atiende las necesidades de crédito del sector de los trabajadores del gobierno. La Compañía depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas. La exposición de la Compañía por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada, para el caso de INFONAVIT, durante el ejercicio 2022 y 2021 dicha institución generó programas especiales y nuevos esquemas de financiamiento, lo que fue fundamental para que los préstamos para la adquisición de vivienda nueva se mantuvieran estables, lo que coadyuvo a que la operación de la Compañía no se viera afectada de una manera importante, con lo que dicha institución así como otros créditos con instituciones financieras, generaron la confianza de que aún y con la contingencia sanitaria no fueron afectados en lo que respecta a su calidad crediticia, por lo que basados en la historia de la Compañía y las operaciones que dichas instituciones mantuvieron durante el ejercicio 2022 y 2021, no se tiene una expectativa de pérdida esperada. Para los demás tipos de cartera, después del análisis de sus garantías la tasa de pérdida promedio ponderado fue 28%.

A continuación, se presenta un análisis de la antigüedad de saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	<u>No vencido</u>	<u>A 30 días</u>	<u>31 a 60 días</u>	<u>Más de 60 días</u>
2023	<u>\$672,589</u>	<u>\$41,350</u>	<u>\$ 1,663</u>	<u>\$46,557</u>
2022	<u>443,526</u>	<u>55,117</u>	<u>26,623</u>	<u>46,891</u>
2021	<u>382,939</u>	<u>36,947</u>	<u>11,746</u>	<u>81,409</u>

7.3 Movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	\$ 29,731	\$ 60,854	\$ 39,054
Incremento del año	13,428	12,997	22,310
Aplicaciones	(76)	(44,120)	(510)
Saldo al final del año	<u>\$ 43,083</u>	<u>\$ 29,731</u>	<u>\$ 60,854</u>

7.4 Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar a largo plazo presentadas en el estado consolidado de posición financiera corresponden a la venta de Lotes Comerciales.



8. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Los detalles de las transacciones y saldos entre la Compañía y otras partes relacionadas se presentan a continuación:

8.1 Transacciones

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾	\$ (13,669)	\$ (3,727)	\$ (1,561)
Gastos por servicios administrativos ⁽²⁾	(25,254)	(24,412)	(22,703)
Gasto por interés ⁽²⁾	(5,221)	(6,345)	(7,322)

(1) Durante 2023, 2022 y 2021 la Compañía realizó las siguientes transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C.V.

(2) Los gastos por intereses, así como los servicios administrativos son derivados de los arrendamientos que se mantienen con las empresas mencionadas en el siguiente punto 8.2 a los estados financieros.

8.2 Saldos por pagar con parte relacionada al 31 de diciembre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	<u>\$ 165</u>	<u>\$ 165</u>	<u>\$ 165</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 41,815	\$ 52,294	\$ 61,378
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	4,026	4,826	5,494
	<u>\$ 45,841</u>	<u>\$ 57,120</u>	<u>\$ 66,872</u>

(1) Estos saldos corresponden al pasivo por arrendamientos por la renta de las oficinas corporativas y se presentan en la deuda a largo plazo dentro de la sección contratos de arrendamiento (ver Nota 14) y su correspondiente porción circulante.

8.3 Compensación a personal administrativo clave

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarios y sueldos	\$ 74,929	\$ 60,768	\$ 45,287
Plan de pagos basado en acciones	12,098	3,070	5,824
	<u>\$ 87,027</u>	<u>\$ 63,838</u>	<u>\$ 51,111</u>

9. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

	<u>Terreno en proceso de desarrollo</u>	<u>Casas en proceso de construcción</u>	<u>Urbanización y equipamiento</u>	<u>Total ⁽²⁾</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 737,372	\$ 1,148,936	\$ 1,936,513	\$ 3,822,821
Adiciones / compras	-	2,849,995	1,627,158	4,477,153
Transferencia de reservas territoriales	619,259	-	-	619,259
Ventas ⁽¹⁾	<u>(559,785)</u>	<u>(2,875,517)</u>	<u>(1,606,587)</u>	<u>(5,041,889)</u>
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 ⁽¹⁾	<u>(607,744)</u>	<u>(3,202,929)</u>	<u>(1,678,652)</u>	<u>(5,489,325)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	812,838	1,185,395	1,954,128	3,952,361
Adiciones / compras	-	3,660,800	1,979,244	5,640,044
Transferencia de reservas territoriales	544,391	-	-	544,391
Ventas ⁽¹⁾	<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	<u>\$ 749,362</u>	<u>\$ 1,486,234</u>	<u>\$ 2,077,159</u>	<u>\$ 4,312,755</u>



- (1) En adición al costo de ventas de terrenos, construcción y urbanización, el costo de ventas incluye, gastos por nómina en un 4% por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente, así como otros costos en un 3% por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente, del total del costo de ventas.
- (2) Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los inventarios inmobiliarios de la Compañía se encuentran garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 12, y las líneas de crédito revolventes mencionadas en la Nota 13.

9.1 Reservas territoriales

Se refiere a las reservas de terrenos en breña 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, 2022 y 2021.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el monto de inventarios y reservas territoriales que garantizan las líneas de crédito revolventes menores a un año mencionadas en la Nota 13, asciende a \$379,249, \$524,325 y \$407,785, respectivamente. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 un importe de \$1,246,430, \$831,500 y \$1,153,879, respectivamente, del saldo de reservas territoriales se encuentra garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 12.

El movimiento de las reservas territoriales es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$1,633,382
Adiciones / compras	814,461
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(619,259)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,828,584
Adiciones / compras	443,937
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(623,736)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,648,785
Adiciones / compras	1,020,395
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(544,391)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>\$2,124,789</u>

10. Edificios, moldes, maquinaria y equipo

	<u>Edificios</u>	<u>Adaptaciones en locales arrendados</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Moldes</u>	<u>Otros ⁽³⁾</u>	<u>Total ⁽¹⁾⁽²⁾</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 70,626	\$ 7,937	\$ 8,345	\$ 57,943	\$ 83,642	\$228,493
Altas	10,501	3,239	4,869	-	32,178	50,787
Bajas	(3,102)	-	(3)	-	(1,488)	(4,593)
Gasto por amortización y depreciación	(20,054)	(3,874)	(3,974)	(18,035)	(34,735)	(80,672)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	57,971	7,302	9,237	39,908	79,597	194,015
Altas	29,270	1,347	20,391	14,923	57,205	123,136
Bajas	(2,143)	-	(3,368)	-	(8,774)	(14,285)
Gasto por amortización y depreciación	(19,677)	(4,711)	(5,260)	(26,284)	(35,226)	(91,158)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	65,421	3,938	21,000	28,547	92,802	211,708
Altas	14,122	1,558	11,578	-	55,841	83,099
Bajas	(539)	(80)	(98)	-	(1,802)	(2,519)
Gasto por amortización y depreciación	(25,117)	(1,183)	(8,017)	(18,769)	(41,420)	(94,506)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 53,887</u>	<u>\$ 4,233</u>	<u>\$ 24,463</u>	<u>\$ 9,778</u>	<u>\$105,421</u>	<u>\$ 197,782</u>



- (1) Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el activo fijo de la Compañía se encuentra garantizando el crédito sindicado (Nota 12).
- (2) Los activos fijos de la Compañía, excepto por las adaptaciones en locales arrendados y el mobiliario y equipo, están representados por derechos de uso derivados de los arrendamientos (Nota 14).
- (3) Los otros activos, se integra como sigue:

Saldos al 31 de diciembre:	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Equipo de cómputo</u>	<u>Equipo de transporte</u>	<u>Inversiones en proceso</u>	<u>Total</u>
2021	\$15,467	\$42,967	\$17,035	\$ 4,128	\$ 79,597
2022	15,030	45,548	32,224	-	92,802
2023	15,227	44,132	39,195	6,867	105,421

11. Instrumentos financieros

11.1 Valor razonable de instrumentos financieros

Los montos de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo mantenidos por la Compañía, las cuentas por cobrar y por pagar a terceros y 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.

Para efectos de revelar el valor razonable de la deuda financiera a largo plazo se realiza la estimación de flujos futuros descontados.

A continuación, se presentan los importes en libros de los instrumentos financieros y sus valores razonables:

	<u>31 de diciembre 2023</u>		<u>31 de diciembre 2022</u>		<u>31 de diciembre 2021</u>	
	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	\$ 1,177,384	\$ 1,177,384	\$ 1,403,605	\$ 1,403,605	\$ 1,426,977	\$ 1,426,977
Cuentas por cobrar	762,159	762,159	572,157	572,157	513,041	513,041
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	-	-	-	85,250	85,250
Instrumentos financieros derivados	100,495	100,495	125,463	125,463	42,195	42,195
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(2,802,244)	(2,802,244)	(2,298,844)	(2,298,844)	(2,123,992)	(2,123,992)
Cuentas por pagar por compra de terrenos	(34,007)	(34,007)	(31,751)	(31,751)	(7,991)	(7,991)
Deuda a corto plazo	(585,038)	(585,038)	(60,325)	(60,325)	(334,409)	(334,409)
Deuda a largo plazo	(2,086,939)	(1,879,879)	(2,376,961)	(2,480,211)	(2,899,763)	(2,731,600)
	<u>\$(3,468,190)</u>	<u>\$(3,261,130)</u>	<u>\$(2,666,656)</u>	<u>\$(2,769,906)</u>	<u>\$(3,298,692)</u>	<u>\$(3,130,529)</u>



Tipo	Técnica de valuación	Información usada	Relación entre información observada y valor razonable
Instrumentos financieros derivados (SWAP) (Nivel 2)	El valor razonable es determinado usando las curvas de tipo de tasas comparando contra los nocionales y descontando los flujos futuros usando tasas de interés de mercado.	Tasas de interés de Bloomberg.	A un incremento en la tasa se espera que el derivado incremente. Por el contrario, la baja decremente el valor del activo financiero.
Nota de deuda (Nivel 2)	El valor razonable de la deuda es determinado usando las curvas de tipo de tasas y descontando los flujos futuros usando tasas de interés de mercado.	Curvas de tasas de interés de Bloomberg.	El valor razonable de la deuda esta inversamente relacionado con la cobertura de sus instrumentos financieros derivados.

11.2 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 al 31 de diciembre es:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos financieros	US\$ 1,076	US\$ 1,067	US\$ 971
Pasivos financieros	(170)	(36)	(20,613)
Posición financiera neta pasiva	<u>US\$ 906</u>	<u>US\$ 1,031</u>	<u>US\$ (19,642)</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ 15,306</u>	<u>\$ 19,962</u>	<u>\$ (402,969)</u>

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

	<u>2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>	<u>2021</u>	<u>2 de febrero 2024</u>
Dólar norteamericano	\$16.8935	\$19.3615	\$20.5157	\$17.1335

c. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado.

Como se indica en la Nota 12, 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 nocional 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 nuevo Crédito Sindicado, el cual vence en 2027, por el cual se obtuvo un préstamo en pesos por \$2,450 millones (ver Nota 12). 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 a riesgos de intereses. 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 devengo, 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>Nominal (por cobrar)</u>	<u>Nominal (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>

La administración monitorea la exposición a la TIIE usada por la Compañía para mitigar los riesgos de tasas de interés crecientes y evalúa el costo / beneficio de contratar transacciones derivadas para fijar la tasa de interés a pagar. Los incrementos en la tasa de interés podrían impactar su relación de cobertura de intereses.

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la Compañía reconoció los siguientes impactos relacionados con sus coberturas de tipo de cambio:

a) Instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2023:

<u>SWAP's</u>	<u>Efectos en activos</u>	<u>Efectos en ORI</u>	<u>Efectos en resultados</u>
Saldo inicial	\$ 125,463	\$ (6,769)	\$ -
Efectos de valuación	(24,968)	(24,968)	-
Cobros por terminación	(4,715)	-	4,715
Cancelaciones	4,715	-	-
Reciclajes	-	(3,458)	3,458
Amortización de aportaciones iniciales	-	26,468	(26,468)
Pagos netos del cargo financiero	-	-	96,819
Saldo Final	<u>\$ 100,495</u>	<u>\$ (8,727)</u>	<u>\$ 78,524</u>

b) Instrumentos financieros derivados combinados al 31 de diciembre de 2022:

	<u>Efectos en activos / pasivos</u>		
	<u>CCS's</u>	<u>SWAP's</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 31,035	\$ 11,160	\$ 42,195
Efectos de valuación	(13,979)	187,764	173,785
Cobros por terminación	(16,887)	(66,734)	(83,621)
Cancelaciones	(169)	(6,727)	(6,896)
Saldo Final	<u>\$ -</u>	<u>\$ 125,463</u>	<u>\$ 125,463</u>



	<u>Efectos en ORI</u>		
	<u>CCS's</u>	<u>SWAP's</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ 5,140	\$ 18,297	\$ 23,437
Efectos de valuación	(13,979)	187,764	173,785
Reciclajes	18,059	(27,889)	(9,830)
Aportaciones iniciales, netas de amortización	-	(122,917)	(122,917)
Cancelaciones	(9,220)	(62,024)	(71,244)
Saldo Final	<u>\$ -</u>	<u>\$ (6,769)</u>	<u>\$ (6,769)</u>

	<u>Efectos en resultados</u>		
	<u>CCS's</u>	<u>SWAP's</u>	<u>Total</u>
Cancelaciones	\$ (7,836)	\$ (11,437)	\$ (19,273)
Reciclajes	(18,059)	27,889	9,830
Pagos netos del cargo financiero	(16,324)	(198)	(16,522)
Amortización de aportaciones iniciales	-	(2,083)	(2,083)
Cobros por terminación	16,887	66,734	83,621
Saldo Final	<u>\$ (25,332)</u>	<u>\$ 80,905</u>	<u>\$ 55,573</u>

c) Instrumentos financieros derivados combinados al 31 de diciembre de 2021:

	<u>Efectos en activos / pasivos</u>		
	<u>CCS's</u>	<u>SWAP's</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ (9,347)	\$ (169,502)	\$ (178,849)
Efectos de valuación	40,382	180,662	221,044
Saldo Final	<u>\$ 31,035</u>	<u>\$ 11,160</u>	<u>\$ 42,195</u>

	<u>Efectos en ORI</u>		
	<u>CCS's</u>	<u>SWAP's</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	\$ (22,965)	\$ (161,848)	\$ (184,813)
Efectos de valuación	40,382	180,662	221,044
Reciclajes	(12,277)	(517)	(12,794)
Saldo Final	<u>\$ 5,140</u>	<u>\$ 18,297</u>	<u>\$ 23,437</u>

	<u>Efectos en resultados</u>		
	<u>CCS's</u>	<u>SWAP's</u>	<u>Total</u>
Reciclajes	\$ 12,277	\$ 517	\$ 12,794
Pagos netos del cargo financiero	(70,348)	(28,482)	(98,830)
Saldo Final	<u>\$ (58,071)</u>	<u>\$ (27,965)</u>	<u>\$ (86,036)</u>

11.2.1 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 THIE 28 hubieran disminuido en un 10.00%, la otra partida de utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$38,442, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.



11.3 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	\$3,180,526	\$ 861,189	\$809,933	\$626,575	\$ 1,560	\$5,479,783

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre de 2023.

(2) El pago de intereses asociados con el Crédito Sindicado, está cubierto con instrumentos financieros derivados como se describe anteriormente (Nota 11.2), 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.

La Compañía espera efectuar los pagos de sus pasivos financieros de largo plazo, principalmente con efectivo generado proveniente de sus operaciones.

11.4 Riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo y equivalentes, 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. 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 7).

12. Deuda

a) Deuda a largo plazo

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A costo amortizado			
Crédito Sindicado \$2,450 ⁽ⁱ⁾	\$2,291,008	\$2,358,555	\$ -
Crédito Sindicado \$2,745 ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	2,521,292
Crédito Sindicado US\$21 millones ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	395,683
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱⁱ⁾	173,909	181,981	148,700
	<u>2,464,917</u>	<u>2,540,536</u>	<u>3,065,675</u>
Porción circulante	(585,038)	(60,325)	(334,075)
Deuda a largo plazo	\$1,879,879	\$2,480,211	\$2,731,600



- (i) El 14 de octubre de 2022, la Compañía firmó un contrato de deuda mediante un nuevo Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de \$2,450 millones a una tasa de TIIE 28 + 4.70%, el 14 de noviembre de 2022 ejerció la disposición del importe mencionado anteriormente, con dichos recursos, la Compañía realizó el pago anticipado voluntario por el total del saldo insoluto a dicha fecha del Crédito Sindicado contratado en 2019. El nuevo Crédito Sindicado tiene una vigencia de 5 años y ha sido garantizado por una parte sustancial de los activos de la Compañía y sus subsidiarias, mediante la celebración de un fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago, un contrato de prenda sobre acciones de las subsidiarias y un contrato de prenda sin transmisión de posesión. La obtención del Crédito Sindicado generó gastos adicionales cuyo saldo neto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$68,992 y \$91,445, respectivamente, y se presenta neto en el pasivo 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, los 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, 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	\$ 551,250
2025	575,750
2026	656,600
2027	576,400

- (ii) El 19 de septiembre de 2019, la Compañía firmó un contrato de deuda mediante un Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de \$2,745 millones a una tasa de TIIE 28 + 6.75% y un monto en dólares por \$21 millones a una tasa de LIBOR 3M + 6.50%, el 12 de noviembre de 2019 ejerció la disposición de los importes mencionados. Durante el mes de junio de 2021, la Compañía renegotió el Crédito Sindicado, modificando principalmente los montos de los vencimientos trimestrales, manteniendo el período de 5 años, así como un incremento en los puntos base a las tasas de interés, quedando en una tasa de TIIE 28 + 7.75% para el préstamo en pesos y una tasa de LIBOR 3M + 7.50% para el préstamo en dólares. Dicha renegociación representó gastos adicionales los cuales se presentan netos en el pasivo, al 31 de diciembre de 2021 el saldo de los gastos en emisión de deuda fue de \$163,822.
- (iii) 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 (ver Nota 14 para las revelaciones relacionadas con dichos arrendamientos).

A continuación, se muestran los movimientos de la deuda al 31 de diciembre de:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial de la deuda	\$2,540,536	\$3,065,675	\$3,223,996
Pagos de deuda	(164,574)	(3,131,827)	(149,282)
Obtención de nueva deuda	66,499	2,474,933	-
Pago de comisiones y prima por obtención de préstamos a largo plazo	(2,189)	(18,185)	(96,566)
Fluctuación cambiaria	-	(15,916)	44,724
Amortización de gastos y primas en emisión de deuda	24,645	165,856	42,803
	<u>\$2,464,917</u>	<u>\$2,540,536</u>	<u>\$3,065,675</u>



b) *Préstamos de instituciones financieras*

El 28 de diciembre de 2023, la Compañía contrato una línea de crédito revolving 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 31 de diciembre de 2023 la Compañía no ha dispuesto algún importe de dicha línea.

El 16 de agosto de 2018, la Compañía contrato una línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$160,095, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo con la fecha de cada disposición. Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantenía un saldo por pagar de \$334, respectivamente, a una tasa de interés TIIE + 3.5 puntos

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 724,982	\$ 532,315	\$ 509,029
Cuentas por pagar por compra de terrenos	479,477	268,403	278,932
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	1,168,656	1,109,580	927,495
Otros pasivos	429,129	388,546	408,536
	<u>\$2,802,244</u>	<u>\$2,298,844</u>	<u>\$2,123,992</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, \$296,181 y \$274,123, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

(ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo es de \$1,310,000, \$1,360,000 y \$935,000, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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. Al 31 de diciembre de 2023 el importe por disponer por estas líneas de crédito es por \$141,344.

14. Arrendamientos

14.1 Pasivos por arrendamiento de oficinas corporativas administrativas y comerciales

El reconocimiento inicial de los pasivos por arrendamiento por derechos de uso, relacionados con la renta de oficinas corporativas, administrativas y comerciales fue registrado al costo, considerando lo siguiente:

- i. El valor presente de los pagos por arrendamiento no pagados. Los pagos por arrendamiento fueron descontados usando una tasa incremental para arrendamientos de edificios de 10.40%.
- ii. Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- iii. Los costos directos iniciales incurridos en el arrendamiento; y
- iv. Una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y/o eliminar el activo subyacente, en su caso, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento.

El periodo de arrendamientos está basado en lo establecido contractualmente como periodo no cancelable y la evaluación de la administración respecto a la certeza razonable de ejercer las renovaciones incluidas en el contrato de arrendamiento.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el gasto financiero relacionado con los intereses por los derechos de uso fue por \$8,525, \$8,498 y \$9,059, respectivamente.



Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el gasto de operación relacionado con los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor fueron por \$10,801, \$10,208 y \$10,434, respectivamente.

14.2 Pasivos por arrendamiento de activos operativos

Adicionalmente, la Compañía cuenta con contratos de arrendamiento por activos operativos. Al 31 de diciembre de 2023 dichos contratos incluyen: a) camiones, que devengan una tasa de interés promedio de 22.34%, con diferentes vencimientos hasta 2027, b) equipo de transporte que devenga una tasa de interés anual promedio de 19.72%, con diferentes vencimientos hasta 2027, c) equipo de cómputo que devenga una tasa de interés anual promedio de 5.10%, con diferentes vencimientos hasta 2027 y d) moldes que devenga una tasa de interés anual fija de 17.09%, con diferentes vencimientos hasta 2026.

La Compañía tiene opciones para comprar los activos en arrendamiento por un monto nominal al término de los contratos, la cual ha sido considerada al momento de la determinación del pasivo por arrendamiento. Las obligaciones de la Compañía conforme a los arrendamientos están garantizadas con los títulos de propiedad de los activos arrendados.

A continuación, se presenta el desglose de la nota de arrendamientos, tanto por oficinas como por activos operativos:

	Pagos mínimos		
	2023	2022	2021
Corto plazo	\$ 75,496	\$ 73,606	\$ 61,260
Largo plazo	134,741	140,554	114,103
	<u>210,237</u>	<u>214,160</u>	<u>175,363</u>
Menos cargos financieros futuros	(36,328)	(32,179)	(26,663)
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$173,909</u>	<u>\$181,981</u>	<u>\$148,700</u>
Valor presente de los pagos mínimos:			
Corto plazo	\$ 61,815	\$ 60,325	\$ 51,139
Largo plazo	112,094	121,656	97,561
	<u>\$173,909</u>	<u>\$181,981</u>	<u>\$148,700</u>

15. Beneficios a los empleados

15.1 Beneficios a los empleados

La Compañía tiene un plan de beneficios definidos por: planes de pensiones, prima de antigüedad, beneficios por indemnización legal, que cubre a su personal de confianza. Los beneficios se basan en los años de servicio y en el monto de la compensación de los empleados.

a) Flujos de efectivo

	2023	2022	2021
Prima de antigüedad	\$ 1,524	\$ 1,256	\$ 1,162
Desvinculación laboral ⁽¹⁾	1,426	3,621	3,104
	<u>\$ 2,950</u>	<u>\$ 4,877</u>	<u>\$ 4,266</u>

(1) Se compone del plan de pensiones e indemnización legal.

b) Movimientos del pasivo neto por beneficios definidos (PNBD):

	Prima de antigüedad	Desvinculación laboral	Total
PNBD al 1 de enero de 2023	\$25,312	\$78,463	\$103,775
Costo laboral del periodo	5,105	9,111	14,216
Efecto de pérdidas reconocidas en ORI	1,511	6,272	7,783
Pagos con cargo al PNBD	(1,524)	(1,426)	(2,950)
PNBD al 31 de diciembre de 2023	<u>\$30,404</u>	<u>\$92,420</u>	<u>\$122,824</u>



	<u>Prima de antigüedad</u>	<u>Desvinculación laboral</u>	<u>Total</u>
PNBD al 1 de enero de 2022	\$21,196	\$ 75,402	\$ 96,598
Costo laboral del periodo	3,371	8,108	11,479
Efecto de pérdidas reconocidas en ORI	2,001	(1,426)	575
Pagos con cargo al PNBD	<u>(1,256)</u>	<u>(3,621)</u>	<u>(4,877)</u>
PNBD al 31 de diciembre de 2022	<u>\$25,312</u>	<u>\$ 78,463</u>	<u>\$103,775</u>

	<u>Prima de antigüedad</u>	<u>Desvinculación laboral</u>	<u>Total</u>
PNBD al 1 de enero de 2021	\$11,816	\$ 64,378	\$ 76,194
Costo laboral del periodo	3,768	12,699	16,467
Efecto de pérdidas reconocidas en ORI	6,774	1,429	8,203
Pagos con cargo al PNBD	<u>(1,162)</u>	<u>(3,104)</u>	<u>(4,266)</u>
PNBD al 31 de diciembre de 2021	<u>\$21,196</u>	<u>\$ 75,402</u>	<u>\$ 96,598</u>

c) Tasas nominales utilizadas en los cálculos actuariales:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>
Descuento de las obligaciones por beneficios proyectados a su valor presente	9.50	9.50	8.75
Incremento salarial	5.00	5.00	5.00

d) Las partidas pendientes de amortizar se aplican a resultados con base a la vida laboral promedio remanente de los trabajadores que es de 33 años.

15.2 Plan de pago basado en acciones

El plan 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.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los movimientos de las acciones por el plan de pago basado en acciones se muestran a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	3,141,447	2,651,777	2,391,552
Asignadas	497,584	1,287,670	934,580
Pagadas	<u>(3,639,031)</u>	<u>(798,000)</u>	<u>(674,355)</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>3,141,447</u>	<u>2,651,777</u>

Las acciones de la Compañía mantienen poca bursatilidad por lo cual, el precio de la acción es muy estable, al cierre del ejercicio 2023 el precio de la acción fue de \$12.60.

16. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR por 2023, 2022 y 2021.

Conforme a la Ley de ISR la tasa fue 30% para 2023, 2022 y 2021 y continuará la misma tasa para años futuros.

Los impuestos a la utilidad, causados por la Compañía y sus subsidiarias se integran como sigue para los años terminados al 31 de diciembre de:



	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ISR causado	\$316,853	\$227,966	\$110,559
ISR diferido	<u>83,595</u>	<u>23,878</u>	<u>177,733</u>
	<u>\$400,448</u>	<u>\$251,844</u>	<u>\$288,292</u>

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva, expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, por los años terminados el 31 de diciembre es:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Tasa legal de gasto (ingreso) esperado	30.0%	30.0%	30.0%
Efecto de gastos no deducibles	1.9	3.9	4.6
Efectos de la inflación fiscales	3.2	9.8	12.3
Deducción de compra de terrenos ⁽¹⁾	3.5	5.8	5.1
Instrumentos financieros derivados	0.1	(1.3)	0.8
Otros	<u>2.9</u>	<u>0.8</u>	<u>13.6</u>
Tasa efectiva	<u>41.5%</u>	<u>49.0%</u>	<u>66.4%</u>

⁽¹⁾ Representa el porcentaje 3% de no deducibilidad por concepto de adquisiciones de terrenos.

Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos por ISR diferido:			
Provisiones	\$ 231,740	\$ 168,414	\$ 146,636
Pérdidas fiscales por amortizar	245,373	176,015	226,323
Activos intangibles	77,280	106,260	135,240
Otros	<u>-</u>	<u>37,639</u>	<u>-</u>
	<u>554,393</u>	<u>488,328</u>	<u>508,199</u>
Pasivos por ISR diferido:			
Anticipos a proveedores	-	-	(16,567)
Inventarios inmobiliarios	(1,601,352)	(1,417,465)	(1,425,478)
Otros	<u>(62,561)</u>	<u>(32,373)</u>	<u>(51,423)</u>
	<u>(1,663,913)</u>	<u>(1,449,838)</u>	<u>(1,493,468)</u>
Pasivo por ISR diferido, neto	<u>\$ (1,109,520)</u>	<u>\$ (961,510)</u>	<u>\$ (985,269)</u>

Movimiento de los impuestos diferidos:

	<u>Al 1 de enero de 2023</u>	<u>Resultados</u>	<u>Capital contable</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Provisiones	\$ 168,414	\$ 63,326	\$ -	\$ 231,740
Pérdidas fiscales por amortizar	176,015	69,358	-	245,373
Activos intangibles	106,260	(28,980)	-	77,280
Inventarios inmobiliarios	(1,417,465)	(183,887)	-	(1,601,352)
Otros	<u>5,266</u>	<u>(3,412)</u>	<u>(64,415)</u>	<u>(62,561)</u>
	<u>\$ (961,510)</u>	<u>\$ (83,595)</u>	<u>\$ (64,415)</u>	<u>\$ (1,109,520)</u>



	<u>Al 1 de enero de 2022</u>	<u>Resultados</u>	<u>Capital contable</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Provisiones	\$ 146,636	\$ 21,778	\$ -	\$ 168,414
Pérdidas fiscales por amortizar	226,323	(50,308)	-	176,015
Activos intangibles	135,240	(28,980)	-	106,260
Anticipos a proveedores	(16,567)	16,567	-	-
Inventarios inmobiliarios	(1,425,478)	8,013	-	(1,417,465)
Otros	(51,423)	9,052	47,637	5,266
	<u>\$ (985,269)</u>	<u>\$ (23,878)</u>	<u>\$ 47,637</u>	<u>\$ (961,510)</u>

	<u>Al 1 de enero de 2021</u>	<u>Resultados</u>	<u>Capital contable</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Provisiones	\$ 130,759	\$ 15,877	\$ -	\$ 146,636
Pérdidas fiscales por amortizar	345,010	(118,687)	-	226,323
Activos intangibles	164,220	(28,980)	-	135,240
Anticipos a proveedores	(17,615)	1,048	-	(16,567)
Inventarios inmobiliarios	(1,377,040)	(48,438)	-	(1,425,478)
Otros	7,145	1,447	(60,015)	(51,423)
	<u>\$ (747,521)</u>	<u>\$ (177,733)</u>	<u>\$ (60,015)</u>	<u>\$ (985,269)</u>

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras, como sigue:

<u>Año de generación</u>	<u>Pérdidas fiscales por amortizar</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2015	\$ 24,440	2025
2017	191,975	2027
2018	274,021	2028
2019	86,137	2029
2023	241,338	2033
	<u>\$ 817,911</u>	

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.

17. Capital contable

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre se integra como sigue:

	<u>Número de acciones</u>			<u>Importe</u>		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Capital fijo	1,577	1,577	1,577	\$ 50	\$ 50	\$ 50
Capital variable	285,042,865	281,403,834	280,605,834	1,153,020	1,138,300	1,133,251
	<u>285,044,442</u>	<u>281,405,411</u>	<u>280,607,411</u>	<u>\$1,153,070</u>	<u>\$1,138,350</u>	<u>\$1,133,301</u>



- b. 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.
- c. 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.
- d. El (i) 24.5% del capital social al 31 de diciembre de 2023, 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; (ii) Southern Cross Group, GP II, y Arzentia,, mantienen el 38.7% del capital social; (iii) Promotora Turín mantiene el 1.3% del capital social y el porcentaje remanente del capital social es mantenido por el público inversionista.
- e. Proyectos del Noreste 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".
- f. Durante el periodo que terminó el 31 de diciembre 2021, se realizó la recompra de 89,231 acciones por un monto de \$1,381.
- g. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- h. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuenta de capital de aportación	\$13,117,932	\$12,435,933	\$ 11,567,024
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2014 (CUFIN)	1,019,374	1,392,168	1,256,463
CUFIN a partir del 2015	<u>4,166,674</u>	<u>3,327,200</u>	<u>2,919,169</u>
Total	<u>\$18,303,980</u>	<u>\$17,155,301</u>	<u>\$15,742,656</u>



18. Compromisos y 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 a los municipios para su posterior operación. Como resultado de lo anterior, la autoridad fiscal determinó un crédito por concepto de supuestas contribuciones omitidas en relación con el impuesto sobre la renta de personas morales en el ejercicio fiscal 2014, por la cantidad de \$120,413, más actualizaciones, recargos y multas.

El 27 de septiembre de 2019, la Compañía presentó un recurso de revocación, el cual, con fecha 5 de julio de 2022 la autoridad fiscal confirmó la determinación del mencionado crédito fiscal. Durante el segundo semestre del 2022, la Compañía interpuso una demanda de nulidad la cuál fue admitida, asimismo suspendió la ejecución del crédito fiscal. Al 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. En opinión de sus asesores legales, no existe a la fecha de emisión de los estados financieros contingencia alguna por reconocer.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

- d. De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.



19. Información por segmentos

El Consejo de Administración evalúa, asigna recursos y toman decisiones operativas de la Compañía con base en el ingreso por tipo de vivienda.

a) *Productos de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos por tipo de vivienda*

Con base en la IFRS 8 “Segmentos de operación”, los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

Tipo de vivienda

Interés social
Media
Residencial
Venta de lotes comerciales

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

	<u>Ingresos por segmento</u>			<u>Utilidades por segmento</u>		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Interés social	\$ -	\$ 2,096	\$ 87,488	\$ -	\$ 462	\$ 19,112
Media	5,609,052	5,187,529	4,894,829	1,654,033	1,365,067	1,290,938
Residencial	3,239,112	2,906,883	2,483,923	1,027,025	919,973	761,484
Lotes comerciales	56,077	43,660	43,283	41,582	35,921	31,492
Total	<u>\$ 8,904,241</u>	<u>\$ 8,140,168</u>	<u>\$ 7,509,523</u>	2,722,640	2,321,423	2,103,026
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores				(1,408,911)	(1,240,385)	(1,123,828)
Costos financieros				(348,734)	(567,150)	(545,017)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad				<u>\$ 964,995</u>	<u>\$ 513,888</u>	<u>\$ 434,181</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.

c) *Unidades vendidas*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Interés social	-	7	308
Media	10,216	10,531	10,919
Residencial	1,985	1,709	1,638
	<u>12,201</u>	<u>12,247</u>	<u>12,865</u>

Adicionalmente a la información por segmentos presentada en las tablas anteriores, la Compañía analiza los ingresos por áreas geográficas (Estados) para determinar los resultados de la implementación de las estrategias comerciales y operativas en dichos estados. Los ingresos por estados son como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nuevo León	\$3,091,780	\$3,007,275	\$2,523,696
Jalisco	1,634,659	1,291,864	1,119,735
Aguascalientes	964,240	701,922	740,560
Querétaro	655,853	856,796	1,043,563
Estado de México	1,624,071	1,510,603	1,249,187
Tamaulipas	163,966	130,431	93,178
Quintana Roo	769,672	641,277	739,604
	<u>\$8,904,241</u>	<u>\$8,140,168</u>	<u>\$7,509,523</u>



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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nuevo León	\$1,579,357	\$1,600,020	\$1,823,294
Jalisco	1,219,116	1,105,544	969,026
Aguascalientes	877,716	666,790	535,996
Querétaro	1,062,321	760,828	812,887
Estado de México	951,479	716,949	780,156
Tamaulipas	164,741	197,412	246,608
Quintana Roo	582,814	553,603	537,961
	<u>\$6,437,544</u>	<u>\$5,601,146</u>	<u>\$5,705,928</u>

d) Información sobre principales clientes

Como se indica en la Nota 7, dado que el INFONAVIT financia una parte significativa de las ventas de la Compañía a sus clientes, existe una concentración de crédito con esta institución.

20. Gastos de venta, generales y de administración

La composición de los gastos de venta, generales y administración es como se muestra a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos de venta	\$ 606,530	\$ 544,560	\$ 504,149
Gastos generales	294,451	266,949	233,195
Gastos de administración	518,844	447,058	397,032
	<u>\$1,419,825</u>	<u>\$1,258,567</u>	<u>\$1,134,376</u>

Gastos de venta	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sueldos y derivados	\$232,709	\$206,236	\$172,726
Comisiones	191,026	174,475	164,814
Publicidad	93,689	88,129	77,533
Rentas y mantenimiento	7,018	6,728	6,274
Otros	82,088	68,992	82,802
	<u>\$606,530</u>	<u>\$544,560</u>	<u>\$504,149</u>

Gastos generales	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sueldos y derivados	\$156,334	\$142,850	\$125,882
Honorarios	16,902	17,283	12,092
Rentas y mantenimiento	12,555	10,540	9,685
Depreciación y amortización	30,344	24,572	24,679
Servicios públicos	10,491	10,445	10,307
Seguros y fianzas	24,835	18,986	13,927
Otros	42,990	42,273	36,623
	<u>\$294,451</u>	<u>\$266,949</u>	<u>\$233,195</u>

Gastos de administración	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sueldos y derivados	\$287,090	\$235,248	\$199,206
Honorarios	79,213	80,825	76,855
Rentas y mantenimiento	43,544	40,520	32,170
Depreciación y amortización	46,290	44,619	43,226
Otros	62,707	45,846	45,575
	<u>\$518,844</u>	<u>\$447,058</u>	<u>\$397,032</u>



21. Información adicional - Utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada) y Flujo libre de efectivo

a) UAFIDA ajustada

La Administración de la Compañía ha presentado la medición de rendimiento UAFIDA ajustada ya que monitorea esta medición de rendimiento a nivel consolidado y considera que es pertinente para lograr un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. La UAFIDA ajustada se calcula ajustando las utilidades de las operaciones continuas con el propósito de excluir el efecto de los impuestos, los costos financieros netos, la depreciación, la amortización, los otros ingresos y gastos, los pagos basados en acciones a ejecutivos, la participación de los trabajadores en las utilidades y los otros ingresos y gastos.

La UAFIDA ajustada no es una medición de desempeño definida en las NIIF. Es posible que la definición de la UAFIDA ajustada por parte de la Compañía no sea comparable con mediciones de rendimiento con títulos similares y revelaciones realizadas por otras entidades.

Conciliación de la UAFIDA ajustada con los resultados de operaciones continuas

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utilidad neta	\$ 564,547	\$ 262,044	\$ 145,889
Depreciación y amortización	99,957	95,416	89,807
Pagos basados en acciones	42,954	2,997	2,547
Gasto por intereses, neto	(424,230)	(638,528)	(447,805)
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta	(3,028)	15,805	(11,176)
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	78,524	55,573	(86,036)
Impuestos a la utilidad	(400,448)	(251,844)	(288,292)
Participación de los trabajadores en las utilidades	26,686	27,567	22,717
Otros ingresos, neto	10,914	4,707	4,772
	<u>\$1,472,412</u>	<u>\$1,202,311</u>	<u>\$1,089,497</u>

b) Flujo libre de efectivo

El flujo de efectivo libre se refiere al flujo de efectivo disponible antes del pago de la deuda y distribuciones a los accionistas, y se deriva de los flujos de efectivo de actividades operativas. Aunque es parte de las actividades operativas de la Compañía, se deduce la adquisición de nuestra tierra mantenida para el desarrollo futuro de este cálculo, ya que es de naturaleza a largo plazo.

Conciliación del flujo libre de efectivo

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación	\$ 622,238	\$ 1,267,275	\$ 1,379,558
Mas: Pagos por adquisiciones de inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	808,325	461,471	808,877
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	1,430,563	1,728,746	2,188,435
Menos: Adquisiciones de inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	808,325	461,471	808,877
Flujos de efectivo por actividades de inversión y financiamiento			
Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	(5,663)	2,504	(8,501)
Otros ingresos (costos) financieros	2,526	(18,183)	(96,566)
Intereses pagados	(298,793)	(487,665)	(503,355)
Flujo libre de efectivo	<u>\$ 320,308</u>	<u>\$ 763,931</u>	<u>\$ 771,136</u>



El Flujo libre de efectivo no es una medición de desempeño definida en las NIIF. Es posible que la definición de flujo libre de efectivo por parte de la Compañía no sea comparable con mediciones de rendimiento con títulos similares y revelaciones realizadas por otras entidades.

22. Nuevas normas no adoptadas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes. El Grupo continúa con su proceso de evaluación de las implicaciones de dichos cambios contables, mismos que espera sean concluidos y reportados en su próxima emisión de información financiera. A la fecha de emisión de los estados financieros anuales, los análisis preparados preliminarmente por la administración indican ningún efecto material en la situación financiera o resultados de operación de Javer. Las nuevas normas, modificaciones o interpretaciones aplicables a la Compañía, bajo revisión son como sigue:

Modificaciones a IAS 1 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. Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las modificaciones de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

Modificaciones a IAS 1 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 covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo un covenants 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 covenants después del periodo de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo esta 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 cuando 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.

Las modificaciones son aplicadas de manera retrospectiva por periodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un periodo previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.



Modificaciones a IAS 7 estado de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.

Las modificaciones adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. En adición, IFRS 7 fue modificada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.

Las modificaciones a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor - arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

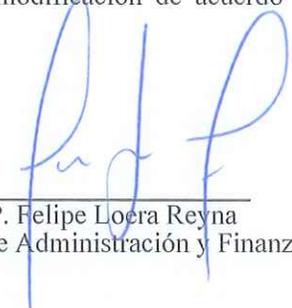


23. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 2 de febrero de 2024, por el Ing. René Martínez Martínez y por el C.P. Felipe Loera Reyna, Director General y Director de Administración y Finanzas, respectivamente, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.



Ing. René Martínez Martínez
Director General



C.P. Felipe Loera Reyna
Director de Administración y Finanzas

