



2022

PRIMER TRIMESTRE

FELIPE LOERA

Director de Administración
y Finanzas
T. +52 (81) 1133-6468
floera@javer.com.mx

VERÓNICA LOZANO

Directora de Planeación, Relación
con Inversionistas y Responsabilidad
Corporativa
T. +52 (81) 1133-6699 Ext. 6515
vlozano@javer.com.mx



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 1T22 CON CRECIMIENTO EN INGRESOS, UAFIDA Y MÁRGENES

Monterrey, Nuevo León, México – 26 de abril, 2022 - Servicios Corporativos Javier S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el primer trimestre (“1T22”) al 31 de marzo de 2022. Todas las cifras presentadas en este reporte están expresadas en miles de pesos nominales (\$), a menos que se indique lo contrario.

Resultados:

(Miles de pesos)	1T22	1T21	Variación
Unidades	2,919	3,434	(15.0%)
Ingresos Netos	1,855,057	1,793,061	3.5%
Utilidad Bruta	516,889	488,185	5.9%
Margen Bruto	27.9%	27.2%	0.6 pp
UAFIDA	210,251	192,224	9.4%
Margen UAFIDA	11.3%	10.7%	0.6 pp
Utilidad Neta	20,103	16,095	24.9%
Margen Neto	1.1%	0.9%	0.2 pp
Flujo Libre de Efectivo	26,070	85,805	(69.6%)
Utilidad por acción*	0.07	0.06	16.7%

*El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021 fue de 278,973,107 y 278,612,338, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 283,207,502 y 282,764,157, respectivamente.

- **Las unidades vendidas** disminuyeron 15.0% a 2,919 unidades en el 1T22, en comparación con las 3,434 unidades escrituradas en el 1T21, como resultado del cambio estratégico en la mezcla, desplazando un mayor número de viviendas del segmento residencial.
- **Los ingresos netos** fueron \$1,855.1 millones en el 1T22, 3.5% superior a los \$1,793.1 millones reportados en el 1T21, a causa del mismo efecto mencionado anteriormente.
- **La UAFIDA** en el 1T22 fue de \$210.2 millones con un margen de 11.3%, mientras que en el 1T21 fue de \$192.2 millones con un margen de 10.7%, resultando en un incremento en UAFIDA de 9.4%, y de 0.6 puntos porcentuales en su respectivo margen, principalmente explicado por el incremento en ingresos, la mejora en la mezcla de ventas y la estrategia de contención de costos.

- **El resultado neto** en 1T22 fue de \$20.1 millones, 24.9% mayor al resultado neto de \$16.1 millones al cierre del 1T21, derivado en su mayoría por los efectos comentados anteriormente.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** del periodo fue positivo, generando \$ 26.1 millones de pesos. Sin embargo, presentó un declive de 69.6%, en comparación con \$85.8 millones en el 1T21 debido a una mayor inversión de recursos para capital de trabajo.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, "Hemos llegado al final del primer trimestre con resultados financieros y operativos favorables, con una mejora respecto al mismo periodo de 2021 y una recuperación contra el cuarto trimestre, lo cual se logró a pesar de la presencia de la cuarta ola de la pandemia durante el mes de enero, en el periodo se avanzó en la consolidación de una mejor mezcla de las viviendas vendidas.

Lo anterior, en conjunto con un crecimiento de 21.5% en el precio promedio, dio como resultado el incremento en ingresos, no solo contra la comparativa del primer trimestre de 2021 sino también contra el mismo periodo de 2019, un año prepandemia, a pesar de la contracción en el volumen que se ha dado principalmente en el segmento de interés social. Estos efectos permitieron un incremento en UAFIDA de 9.4% y de 58.8% respecto a los mismos periodos de 2021 y 2019.

De igual forma, para los últimos doce meses terminados al 31 de marzo de 2022, se refleja la misma inercia de crecimiento en varios indicadores, comparados contra los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2019, como en precios, registrando un alza de 9.0% y 35.3%, en ingresos de 0.8% y 2.7% y en UAFIDA de 1.7% y 19.6%, respectivamente.

En lo que respecta a la estructura de capital, como lo informamos el día 5 de abril, continuamos buscando la mejor opción que nos ayude a optimizar las variables de costo y plazo, los mantendremos informados conforme vaya tomando rumbo y se consoliden alguna de las alternativas.

Por cuarto trimestre consecutivo, la compañía presenta una mejora en la deuda bruta y deuda neta, con respecto al mismo ejercicio del año anterior, el indicador de la deuda neta en relación a la UAFIDA se presenta en el orden de 1.62 veces, en comparación con las 2.23 veces del mismo periodo del año anterior.

Recientemente, PCR Verum asignó a Javier la calificación corporativa a largo plazo de A+, a raíz de las mejoras en el nivel de apalancamiento, la flexibilidad de nuestro modelo de negocio y la solidez financiera de la Compañía.

También nos complace informales que por quinto año consecutivo obtuvimos el distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR), lo que refleja nuestro permanente compromiso con todos nuestros grupos de interés.

Dados los excelentes resultados obtenidos durante el trimestre, reiteramos la guía para el ejercicio 2022, con crecimiento en ingresos. Sin embargo, el reto principal seguirá en mantener nuestro nivel de márgenes a consecuencia de la presión de los incrementos en insumos, por lo cual mantenemos nuestra guía con un crecimiento de 3% en EBITDA.

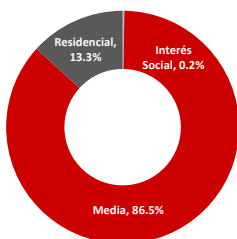
UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Unidades Vendidas	1T22	% de unidades	1T21	% de unidades	Variación
Vivienda Interés Social	7	0.2%	92	2.7%	(92.4%)
Vivienda Media	2,525	86.5%	3,008	87.6%	(16.1%)
Vivienda Residencial	387	13.3%	334	9.7%	15.9%
TOTAL	2,919	100.0%	3,434	100.0%	(15.0%)

Ingresos (Miles de pesos)	1T22	% de ingresos	1T21	% de ingresos	Variación
Vivienda Interés Social	2,096	0.1%	26,049	1.5%	(92.0%)
Vivienda Media	1,196,084	64.5%	1,314,340	73.3%	(9.0%)
Vivienda Residencial	649,063	35.0%	448,093	25.0%	44.9%
Total de Ingresos por Viviendas	1,847,243	99.6%	1,788,482	99.7%	3.3%
Ingresos por Lotes Comerciales	7,814	0.4%	4,579	0.3%	70.6%
TOTAL	1,855,057	100.0%	1,793,061	100.0%	3.5%

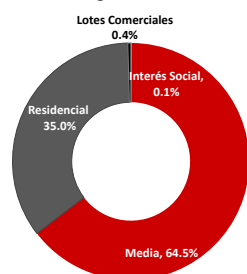
* Las viviendas de interés social tienen un precio de venta menor a \$300,000. El segmento de vivienda media tiene un precio de venta arriba de \$300,000 y hasta \$850,000. Las unidades residenciales tienen un precio de venta mayor a \$850,000.

Unidades Vendidas 1T22



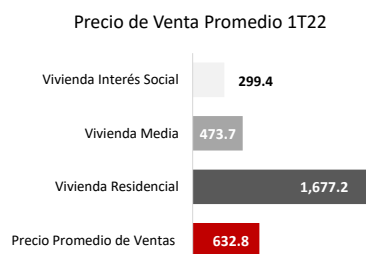
Las **unidades vendidas** sumaron 2,919 durante el 1T22, registrando una disminución de 15.0% contra el 1T21, sin embargo, se alcanzó una mejora en la mezcla de ventas, donde el segmento de interés social representó el 0.2% de las unidades vendidas, la vivienda media el 86.5% y el segmento residencial el 13.3%, siendo este último 15.9% mayor a las unidades escrituradas en el 1T21.

Ingresos 1T22



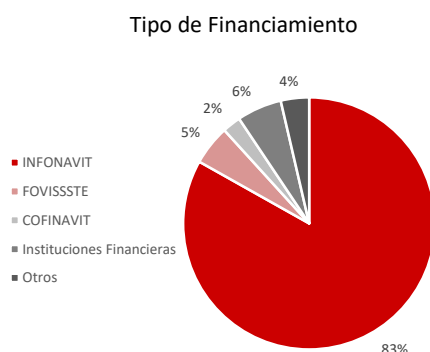
Durante el 1T22 los ingresos totalizaron \$1,855.1 millones, representando un incremento de 3.5% contra las ventas de \$1,793.1 millones del 1T21. La vivienda de interés social en el 1T22 aportó el 0.1% de los ingresos, la vivienda media el 64.5% y la vivienda del segmento residencial el 35.0%, teniendo, al igual que en el volumen, un incremento de 44.9% contra los ingresos aportados por el segmento residencial en comparación con el 1T21.

En 1T22 se registraron \$7.8 millones de ingresos por ventas de **lotes comerciales**, los cuales fueron el 0.4% de los ingresos del trimestre y son 70.6% mayores a los ingresos de \$4.6 millones del 1T21. Esto se debe principalmente a un mayor inventario disponible para su venta.



El **precio promedio de venta** en 1T22 fue de \$632.8 mil, 21.5% más alto que los \$520.8 mil del 1T21. Al igual que en los ingresos, el precio promedio de venta también fue impulsado por la mejora en la mezcla por el incremento de unidades desplazadas del segmento residencial.

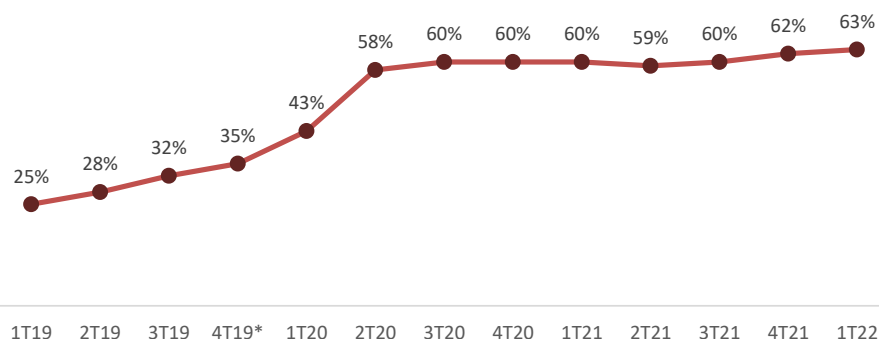
(Miles de pesos)	1T22	1T21	Variación
Vivienda Interés Social	299.4	283.1	5.8%
Vivienda Media	473.7	436.9	8.4%
Vivienda Residencial	1,677.2	1,341.6	25.0%
Precio Promedio de Ventas	632.8	520.8	21.5%



El INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario para los clientes de Javier. En el 1T22, el 85.5% de las unidades escrituradas fueron financiadas a través del INFONAVIT, incluyendo su esquema COFINAVIT, siendo 2.6 puntos porcentuales menor al 88.1% de unidades adquiridas a través del mismo tipo de financiamiento en el 1T21 y presentando una tendencia al alza en las unidades financiadas a través de instituciones financieras, con un incremento de 36.6% en las mismas por el cambio en la mezcla de ventas.

Tipo de Financiamiento	1T22	% del total	1T21	% del total	Variación
INFONAVIT	2,427	83.1%	2,934	85.4%	(17.3%)
FOVISSSTE	149	5.1%	185	5.4%	(19.5%)
COFINAVIT	69	2.4%	93	2.7%	(25.8%)
Instituciones Financieras	168	5.8%	123	3.6%	36.6%
Otros	106	3.6%	99	2.9%	7.1%
TOTAL	2,919	100.0%	3,434	100.0%	(15.0%)

Durante el 1T22, el 63% de los clientes que adquirieron su vivienda fueron prospectados a través de medios digitales, subiendo 3.0 puntos porcentuales comparado con el 60% registrado en 1T21.

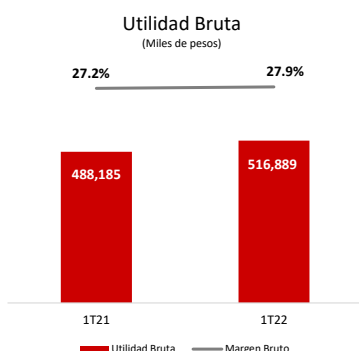


*Este trimestre y los anteriores son periodos prepandemia

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

Utilidad Bruta (Miles de pesos)	1T22	1T21	Variación
Viviendas	510,767	486,500	5.0%
Lotes Comerciales	6,122	1,685	263.3%
TOTAL	516,889	488,185	5.9%

Margen Bruto (%)	1T22	1T21	Variación
Viviendas	27.7%	27.2%	0.4 pp
Lotes Comerciales	78.3%	36.8%	41.6 pp
TOTAL	27.9%	27.2%	0.6 pp

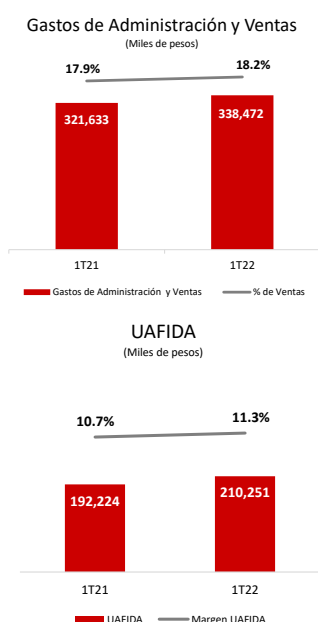


La **utilidad bruta** fue de \$516.9 millones en el 1T22, incrementando 5.9% respecto a los \$488.2 millones del 1T21, principalmente por la mejora en la mezcla de ventas, al crecer el número de unidades vendidas del segmento residencial.

El **margen bruto** subió 0.6 puntos porcentuales, al pasar de 27.2% en el 1T21, a 27.9% en el 1T22, como resultado de los efectos mencionados anteriormente.

UAFIDA / Margen UAFIDA

(Miles de pesos)	1T22	1T21	Variación
Gastos de Administración y Ventas	338,472	321,633	5.2%
% de Ventas	18.2%	17.9%	0.3 pp
UAFIDA	210,251	192,224	9.4%
Margen UAFIDA	11.3%	10.7%	0.6 pp



Los gastos de administración y ventas alcanzaron \$338.5 millones en el 1T22, presentando un aumento de 5.2% contra los \$321.6 millones del 1T21, esto como consecuencia de los impactos de la reforma laboral, incrementando los gastos del periodo, sin embargo, el aumento en la proporción de estos respecto a los ingresos solo fue de 0.3 puntos porcentuales.

La UAFIDA en el 1T22 fue de \$210.2 millones con un margen de 11.3%, mientras que en el 1T21 fue de \$192.2 millones con un margen de 10.7%, lo que representa un incremento en UAFIDA de 9.4%, y de 0.6 puntos porcentuales en su respectivo margen, principalmente por el incremento en ingresos, la mejora en la mezcla de ventas y la contención de costos.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

(Miles de pesos)	1T22	1T21	Variación
Gastos Financieros	135,323	122,198	10.7%
Productos Financieros	(14,438)	(8,041)	79.6%
Pérdida (Ganancia) Cambiaria neta de la posición de derivados	13,415	23,687	(43.4%)
Costo Integral de Financiamiento	134,300	137,844	(2.6%)
Ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo	29,374	59,506	(50.6%)

El **costo integral de financiamiento (CIF)** fue de \$134.3 millones durante el 1T22, siendo 2.6% menor contra los \$137.8 millones en el 1T21. Dicha disminución se debe a una menor pérdida cambiaria registrada en el periodo y a la reestructuración de los Instrumentos Financieros Derivados debido al prepago por \$500 millones, disminuyendo el principal del crédito sindicado en el mes de febrero, mejorando la tasa ponderada de los mismos en 22 puntos base.

El **resultado neto** en 1T22 fue de \$20.1 millones, 24.9% mayor al resultado neto de \$16.1 millones al cierre del 1T21, derivado en su mayoría por los efectos comentados anteriormente.

La **utilidad integral** fue de \$49.5 millones en el 1T22.

ACTIVOS / PASIVOS

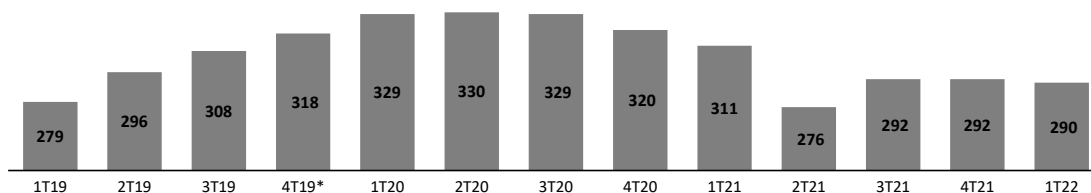
El **efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido** fue de \$905.8 millones al 31 de marzo de 2022, a pesar de haber destinado \$ 500 millones para el prepago de la deuda, debido al eficiente manejo de capital de trabajo.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo registrado al 31 de marzo de 2022 fue de 290 días, 21 días menos que los 311 días registrados al cierre del mismo mes del año 2021. Con este periodo, se cumplen 4 trimestres consecutivos manteniendo el ciclo de capital por debajo de 300 días, gracias al eficiente proceso de cobranza y el uso de líneas de factoraje para proveedores.

(Miles de pesos)	Marzo 31, 2022		Marzo 31, 2021	
	Monto	Días	Monto	Días
Cuentas por cobrar	655,477	32	788,071	39
Inventario (en proceso)	3,850,618	258	3,717,014	250
Inventario (reserva de tierras)	1,712,005	115	1,632,524	110
Proveedores	1,672,679	112	1,242,199	84
Anticipo de clientes	38,233	2	66,878	3
Capital de trabajo	4,507,188	290	4,828,532	311
Ingresos U12M	7,571,519		7,448,001	
Costo de ventas U12M	5,439,789		5,414,952	

Ciclo de Capital de Trabajo Histórico



*Este trimestre y los anteriores son periodos prepandemia

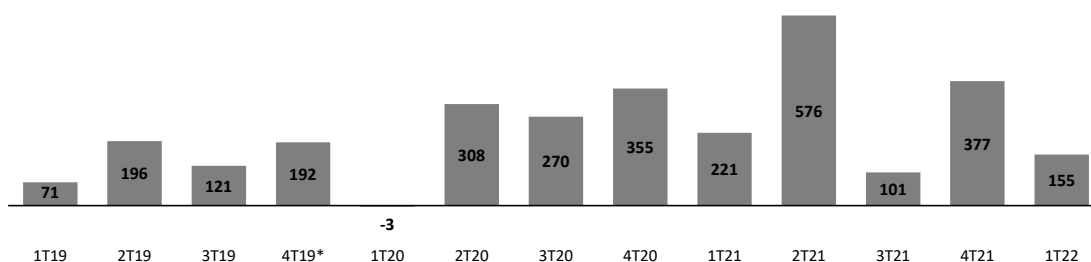
FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) del periodo fue positivo, generando \$ 26.1 millones de pesos. Sin embargo, presentó un declive de 69.6%, en comparación con \$85.8 millones en el 1T21 debido a una mayor inversión de recursos para capital de trabajo.

(Miles de pesos)	1T22	1T21
UAFIDA	210,251	192,224
(+) Tierra incluida en costos	133,465	126,291
(+-) Cambios en el Capital de Trabajo	(84,704)	194,626
Gastos Financieros	(128,612)	(134,911)
Impuestos en Efectivo	(26,407)	(49,276)
Gastos de Capital en Tierra	(74,893)	(243,582)
Gastos de Capital en Maq. y Equipo	(3,030)	433
Flujo Libre de Efectivo	26,070	85,805

El flujo libre de la firma, es decir sin considerar el pago de intereses, fue de \$154.7 millones en el 1T22, mientras que en el 1T21 fue de \$220.7 millones.

Flujo Libre de la Firma Histórico



*Este trimestre y los anteriores son periodos prepandemia

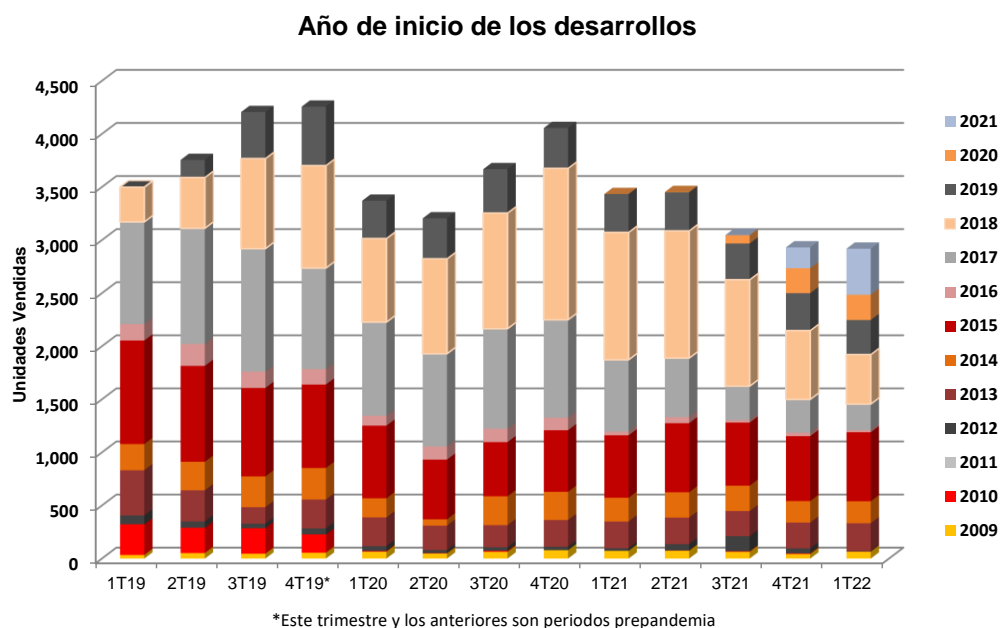
PROYECTOS EN DESARROLLO

	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22
Inicios	4,203	1,453	4,213	3,394	3,034	3,435	2,638	3,554	2,660
Unidades Terminadas	3,724	2,230	4,247	4,073	3,157	3,602	3,173	3,165	2,528
Unidades Escrituradas	3,372	3,205	3,668	4,057	3,434	3,453	3,047	2,931	2,919
Inventario Final de Unidades Terminadas (IFUT)	1,604	629	1,264	1,300	1,044	1,184	1,308	1,528	1,157
Unidades en Desarrollo (incl. IFUT)	7,763	6,011	6,556	5,906	5,532	5,513	5,122	5,745	5,486
Total de Reservas	77,330	74,114	71,799	68,247	64,959	67,067	64,978	64,298	61,935

Los inicios de unidades fueron 2,660 en el 1T22, disminuyendo 12.3% comparado con las 3,034 unidades del 1T21 debido al cambio estratégico en la mezcla de ventas.

Las unidades terminadas decrecieron 19.9% en el 1T22 a 2,528 unidades, en comparación con las 3,157 unidades en el 1T21 por el mismo efecto de la mezcla de productos.

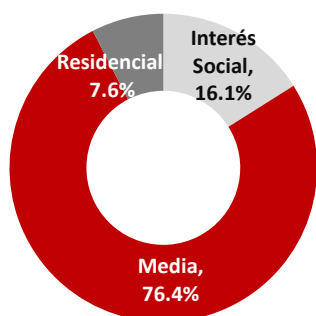
El inventario final de unidades terminadas al 31 de marzo de 2022 fue de 1,157 viviendas, 10.8% más que las 1,044 unidades en el 1T21, derivado del arranque de fraccionamientos durante el 4T21.



RESERVAS TERRITORIALES

Al 31 de marzo de 2022, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron un total de 61,935 unidades, de las cuales el 69.3% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 30.7% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

**Reservas Territoriales por segmento y por estado
al 31 de marzo de 2022**



Estado	Unidades	Porcentaje
Aguascalientes	5,959	9.6%
Estado de México	5,213	8.4%
Jalisco	16,200	26.2%
Nuevo León	14,766	23.8%
Querétaro	7,335	11.8%
Quintana Roo	4,504	7.3%
Tamaulipas	7,958	12.8%
Total	61,935	100.0%

DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 31 de marzo del 2022, Javier continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$100.0 millones y \$102.0 millones en arrendamientos. Dichas líneas de crédito pueden ser utilizadas por la Compañía siempre y cuando esté en cumplimiento con sus obligaciones en relación con el contrato del crédito sindicado

Asimismo, Javier celebró ciertas operaciones con instrumentos financieros derivados buscando proteger el 100% de su exposición al tipo de cambio en relación con la porción del crédito sindicado denominado en dólares americanos, así como para fijar la tasa de interés en pesos mexicanos y dólares americanos. Al 31 de marzo de 2022, Javier contaba con US\$12 millones en líneas de crédito disponibles de sus contrapartes de operaciones financieras derivadas para llevar a cabo el financiamiento de cualquier efecto negativo en el valor razonable de las mismas. En el mes de febrero, Javier reestructuró los contratos de sus Instrumentos Financieros Derivados a consecuencia del pago anticipado que se menciona a continuación, mejorando su tasa ponderada en 22 puntos base.

Al 31 de marzo del 2022, la deuda total / UAFIDA fue de 2.28x, deuda neta a UAFIDA de 1.62x y el efectivo disponible para servicio de la deuda fue de 2.06x. Como se mencionó en el reporte del 4T21, la Compañía realizó un pago anticipado de capital al crédito sindicado

de \$500 millones de pesos en el mes de febrero, siendo esto la razón principal de la mejora en los indicadores de deuda.

Deuda a corto plazo (Miles de pesos)	Mar-22
Documentos por pagar a Instituciones Financieras	0
Porción circulante de la deuda a largo plazo	490,194
TOTAL	490,194

Deuda a largo plazo (Miles de pesos)	Mar-22
Crédito Sindicado	2,390,116
Arrendamientos financieros	147,434
Menos porción circulante	490,194
TOTAL	2,047,356

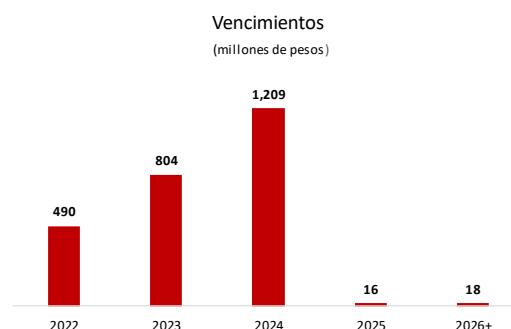
DEUDA TOTAL*	2,537,550
EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO Y EFFECTIVO RESTRINGIDO	905,829
DEUDA NETA	1,631,721

Razones Financieras	Mar-22
DEUDA TOTAL * / U12M UAFIDA	2.28
DEUDA NETA / U12M UAFIDA	1.62
Efectivo disponible para servicio de deuda	2.06
Activos a deuda total**	2.82

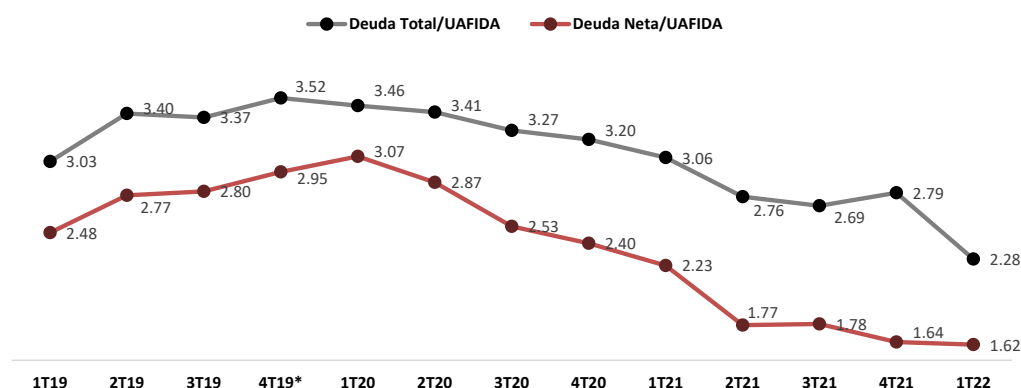
* Deuda Total: Para la conversión de la porción en USD del crédito sindicado, se utiliza el tipo de cambio de 19.17 MXP/USD que fue pactado en el contrato de instrumentos derivados.

** Activos (efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido + cuentas por cobrar corto y largo plazo + inventarios inmobiliarios + reservas territoriales) / deuda total.

Derivados	Valor Razonable	Marzo 31, 2022
(Miles)	\$ (Ps.)	US.
Instrumentos Financieros	77,315	3,892



Indicadores Históricos de Deuda



*Este trimestre y los anteriores son periodos prepandemia

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Cada año se establecen objetivos y un plan de ejecución para cada uno de los programas que forman parte del Modelo de Responsabilidad Social Corporativa, gestión que llevo a Javier a obtener por quinto año consecutivo el distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR). A continuación, se presentan algunas de las actividades más relevantes que la Compañía realizó durante el 1T22:

- En nuestras comunidades 3,864 vecinos participaron en talleres y 1,965 en eventos sociales.
- Contribuimos en la aplicación de más de 1,903 vacunas a bebés, niños, jóvenes y adultos de las comunidades y en la entrega de 132 lentes.
- En alianza con Alen, 1,624 productos de limpieza fueron canjeados por PET.
- Se capacitaron a 149 colaboradores en distintos temas ambientales.
- Alianza con CANADEVI Nuevo León en su proyecto de Centro de formación para personal de obra, y comunidades, en donde participaron 29 personas en la primera edición que se realizó en uno de los centros comunitarios de la Compañía.
- En el programa interno Reciclatón, se han reciclado 70.8 kg de PET
- Se reciclaron más de 200 equipos electrónicos en el estado de Jalisco.
- Iniciamos con nuestra campaña interna de comunicación inclusiva.
- Se apadrinó la terapia de 5 niños por un año completo que acuden a un centro Teletón, han recibido 94 servicios, como terapia de lenguaje, sesiones de rehabilitación y fisioterapias, y consultas médicas y psicológicas.



El programa de Rescate de Flora y Fauna se ejecuta previo al desmonte de los terrenos para salvaguardar la biodiversidad. En este trimestre se han rescatado 442 individuos.



El programa Arborizando Nuestras Comunidades promueve el desarrollo sano de los ecosistemas dentro de nuestros fraccionamientos. En este trimestre se han plantado 92 árboles adicionales al equipamiento.

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

lo invita a participar en su teleconferencia y presentación vía webcast en español
de los resultados del
Primer Trimestre de 2022

El día miércoles 27 de abril de 2022

11:00 a.m. Hora New York

10:00 a.m. Hora Ciudad de México

PRESENTADORES

René Martínez Martínez, Director General

Felipe Loera Reyna, Director de Administración y Finanzas

Verónica Lozano, Directora de Planeación, RI y RSC

Para participar, por favor marque:

001(973) 528-0011 desde México

+1(888) 506-0062 desde E.U.A.

Código de acceso: JAVER

Para tener acceso a la presentación vía webcast, ir a:

<http://webcast.investorcloud.net/javer/index.html>

Sobre Javer:

Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V. se especializa en el desarrollo de viviendas de interés social, media y residencial. La Compañía inició operaciones en 1973, y su corporativo se encuentra en Monterrey, Nuevo León. Javer tiene presencia en los estados de Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Querétaro y Tamaulipas. Adicionalmente, la Compañía abrió su primer fraccionamiento en Guanajuato durante 2019 que es administrado por la oficina de Querétaro. En 2021, la Compañía reportó ingresos por \$7,509 millones y un total de 12,865 unidades vendidas.

Advertencia Legal:

Este comunicado puede contener ciertas declaraciones a futuro. Estas declaraciones se relacionan con proyecciones, desarrollos y estrategias de negocio futuras y pueden ser identificadas mediante el uso de términos y frases como “anticipa”, “cree”, “puede”, “será”, “estima”, “espera”, “prevé”, “tiene la intención”, “pretende”, “puede”, “planea”, “predice”, “proyecta”, “tiene como objetivo”, “estrategia”, términos o frases similares, y pueden incluir referencias a supuestos.

La Compañía previene a los inversionistas que las declaraciones a futuro no son garantía de un desempeño a futuro y están basadas en diversas suposiciones y que los resultados reales de las operaciones, incluyendo la posición financiera y liquidez, el desarrollo de la industria mexicana de otorgamiento de créditos, puede diferir significativamente de las declaraciones a futuro contenidas en este comunicado. Adicionalmente, si los resultados de la Compañía son consistentes con las declaraciones a futuro incluidas en este comunicado, dichos resultados o desarrollos pueden no ser indicativos de los resultados o desarrollos en periodos subsecuentes. Las declaraciones a futuro solo se refieren a la fecha de este comunicado de prensa y la Compañía no asume ninguna obligación de revisar o actualizar ninguna declaración a futuro, ya sea como resultado de nueva información o nuevos eventos u obligaciones.

Estas declaraciones a futuro incluyen, entre otras, la posición financiera futura de la Compañía y los resultados de sus operaciones, la estrategia, planes, metas y objetivos de la Compañía, desarrollos futuros en los mercados en los que opera o busca participar, y cambios regulatorios anticipados en la industria, o en los mercados en los que opera o tiene la intención de operar.

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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(En miles de pesos)

	Nota	2022	2021
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3	\$ 824,271	\$ 1,334,109
Cuentas por cobrar	4	569,484	452,187
Inventarios inmobiliarios	6	3,850,618	3,877,344
Pagos anticipados		475,337	453,092
Otros activos circulantes		229,542	227,164
Total de activo circulante		5,949,252	6,343,896
Efectivo restringido a largo plazo	3	81,558	92,868
Cuentas por cobrar a largo plazo	4	85,993	85,250
Reservas territoriales	6	1,712,005	1,828,584
Edificios, moldes y maquinaria y equipo		190,865	194,015
Instrumentos financieros derivados	7	77,315	42,195
Impuestos a la utilidad diferidos	11	357,920	357,920
Otros activos no circulantes		153,865	157,729
Total de activos		<u>\$ 8,608,773</u>	<u>\$ 9,102,457</u>
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Préstamos de instituciones financieras	8	\$ -	\$ 334
Porción circulante del pasivo a largo plazo	8	490,194	334,075
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	9	2,089,403	2,123,992
Cuenta por pagar a parte relacionada		165	165
Anticipos de clientes		38,233	37,631
Impuestos a la utilidad por pagar	11	-	10,700
Intereses por pagar		40,687	46,762
Total de pasivo circulante		2,658,682	2,553,659
Deuda a largo plazo	8	2,047,356	2,731,600
Cuentas por pagar por compra de terrenos		1,998	7,991
Beneficios a los empleados		99,631	96,598
Impuestos a la utilidad diferidos	11	1,381,346	1,343,189
Total de pasivos		<u>6,189,013</u>	<u>6,733,037</u>
Capital contable:			
Capital social	12	1,166,564	1,165,701
Prima en emisión de acciones		26,131	26,131
Utilidades acumuladas		1,192,381	1,172,278
Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral		34,684	5,310
Total de capital contable		<u>2,419,760</u>	<u>2,369,420</u>
Total de pasivos y capital contable		<u>\$ 8,608,773</u>	<u>\$ 9,102,457</u>

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

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados de resultados y otros
resultados integrales

Por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	1T 2022	1T 2021
Ingresos	14	\$ 1,855,057	\$ 1,793,061
Costo de ventas		<u>1,338,168</u>	<u>1,304,876</u>
Utilidad bruta		516,889	488,185
Gastos de administración		(142,245)	(124,638)
Gastos de venta		(128,809)	(137,529)
Gastos generales		(67,418)	(59,466)
Otros ingresos, neto		3,282	2,514
Gasto por intereses, neto		(120,885)	(114,157)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta		11,208	(13,483)
Pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados	7	<u>(24,623)</u>	<u>(10,204)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		47,399	31,222
Impuestos a la utilidad	11	<u>(27,296)</u>	<u>(15,127)</u>
Utilidad neta		20,103	16,095
Otras partidas de la utilidad integral:			
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados – Ganancia neta en oberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos		<u>29,374</u>	<u>59,506</u>
Total de la utilidad integral		<u>\$ 49,477</u>	<u>\$ 75,601</u>
Utilidad básica y diluida por acción		<u>\$ 0.07</u>	<u>\$ 0.06</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los periodos terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021 fue de 278,973,107 y 278,612,338, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, el número promedio ponderado de acciones fue de 283,207,502 y 282,764,157, respectivamente.

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021

(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral	Total de capital contable
Saldos al 1 de enero de 2021	\$1,170,131	\$ 20,535	\$1,026,389	\$ (134,724)	\$ 2,082,331
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	2,547	-	-	-	2,547
Utilidad integral	-	-	16,095	59,506	75,601
Saldos al 31 de marzo de 2021	<u>\$1,172,678</u>	<u>\$ 20,535</u>	<u>\$1,042,484</u>	<u>\$ (75,218)</u>	<u>\$ 2,160,479</u>
	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral	Total de capital contable
Saldos al 1 de enero de 2022	\$1,165,701	\$ 26,131	\$1,172,278	\$ 5,310	\$ 2,369,420
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	863	-	-	-	863
Utilidad integral	-	-	20,103	29,374	49,477
Saldos al 31 de marzo de 2022	<u>\$1,166,564</u>	<u>\$ 26,131</u>	<u>\$1,192,381</u>	<u>\$ 34,684</u>	<u>\$ 2,419,760</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021
(En miles de pesos)

	2022	2021
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 47,399	\$ 31,222
Más (menos):		
Gasto por intereses, neto	120,885	114,157
Efectos de valuación de instrumentos financieros derivados	24,623	10,204
Depreciación y amortización	22,980	23,125
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada	(10,615)	13,934
Pagos basados en acciones	863	2,547
(Aumento) / disminución en:		
Cuentas por cobrar	(118,040)	63,043
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	143,613	106,117
Otros activos circulantes	11,602	(2,957)
Pagos anticipados	(22,245)	19,753
Aumento / (disminución) en:		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(37,548)	(109,269)
Anticipos de clientes	602	(2,318)
Impuestos a la utilidad pagados	(26,408)	(49,276)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>157,711</u>	<u>220,282</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión – Adquisición de edificios, moldes, maquinaria y equipo	<u>(3,030)</u>	<u>434</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos de instituciones financieras	(334)	(3,412)
Pago de préstamos a largo plazo	(546,250)	(12,782)
Intereses pagados	<u>(128,611)</u>	<u>(134,911)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(675,195)</u>	<u>(151,105)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(520,514)	69,611
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	(634)	(13)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	<u>1,426,977</u>	<u>805,875</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$ 905,829</u>	<u>\$ 875,473</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:		
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$13,244</u>	<u>\$ 5,129</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021 y por el periodo que terminó al 31 de marzo del 2022 y al 31 de diciembre de 2021

(En miles de pesos)

1. Entidad que informa

1.1 Entidad que informa

Servicios Corporativos Javier, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía 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, en forma de desarrollos inmobiliarios. Su oficina matriz se localiza en Av. Juárez 1102, Piso 34, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es una de las desarrolladoras de vivienda líder en términos de número de unidades vendidas a nivel nacional.

1.2 Subsidiarias de JAVER

Las subsidiarias de JAVER y sus principales actividades, las cuales son poseídas al 100% son:

Comercialización de bienes inmuebles:

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

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

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

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

Servicios de urbanización y construcción:

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

Servicios de construcción:

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

Servicios de administración:

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

Servicios financieros:

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

⁽¹⁾ Subsidiaria fusionada con Casas Javier, S. A. de C. V. a partir del 1 de enero de 2022.

2. Principales políticas contables

2.1 Cumplimiento con la normatividad contable

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

Para propósitos de los estados consolidados adjuntos, cierta información y revelaciones que normalmente se incluyen en los estados financieros consolidados anuales auditados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) han sido condensadas u omitidas en los estados consolidados que se acompañan de conformidad con lo dispuesto en el IAS 34; adicionalmente, los resultados de operación de los períodos presentados, no son necesariamente indicativos de los resultados de operación que hubiera tenido la Compañía si se hubiesen presentado sobre una base anual. Por lo tanto, para una mejor comprensión, los estados consolidados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados anuales auditados del ejercicio que terminó el 31 de diciembre 2021, que fueron preparados también de acuerdo con las IFRS.

2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el año en curso, la Compañía aplicó las modificaciones a las IFRS emitidas por el IASB las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2022.

Contratos onerosos – Costos de cumplimiento de un contrato (Modificaciones al IAS 37)

Las modificaciones especifican qué costos incluye una entidad al determinar el costo de cumplir un contrato con el fin de evaluar si el contrato es oneroso. Las modificaciones se aplican a los periodos anuales de presentación de informes que comienzan a partir del 1 de enero de 2022 a los contratos existentes en la fecha en que se aplican por primera vez las modificaciones. En la fecha de la aplicación inicial, el efecto acumulado de aplicar las modificaciones se reconoce como un ajuste al saldo inicial de las utilidades acumuladas y otros resultados integrales, según corresponda. Los comparativos no se actualizan. La Compañía no contaba con contratos onerosos al 31 de diciembre de 2021.

2.3 Bases de preparación

En la preparación de los estados financieros consolidados se aplicaron las mismas políticas contables, de presentación y métodos de valuación que las aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales de la Compañía por el año que terminó al 31 de diciembre de 2021.

2.3.1 Presentación de estados de resultados y otros resultados integrales

La Compañía presenta sus costos y gastos en los estados de resultados y otros resultados integrales atendiendo a su función, como es la práctica en la industria.

2.3.2 Presentación de estados de flujos de efectivo

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

2.3.3 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período. Por los periodos terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021 la Compañía mantuvo acciones que potencialmente pueden ser diluidas, sin embargo, la diferencia de dichas acciones con las ordinarias no fueron materiales.

2.4 Bases de consolidación

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

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

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

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

2.5 Juicios y estimaciones contables críticas

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración requirió realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores contables de los activos y pasivos que no se obtienen de otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes y se revisan en forma continua. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se modifica la estimación, si la modificación afecta únicamente ese período, el período actual o períodos futuros.

La Compañía considera como juicios y estimaciones contables críticas: el control sobre operaciones conjuntas de fideicomisos de terrenos, las vidas útiles de edificios, moldes, maquinaria y equipo, los impuestos diferidos, el deterioro de activos de larga duración y la valuación de instrumentos financieros derivados.

En opinión de la Administración de la Compañía, todos los ajustes (incluyendo las provisiones recurrentes normales) necesarios para una presentación razonable, han sido incluidos en los estados consolidados intermedios.

3. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2022
Efectivo y bancos	\$ 1,772	\$ 164,429
Inversiones temporales	733,146	1,082,554
Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾	<u>89,353</u>	<u>87,126</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	824,271	1,334,109
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	<u>81,558</u>	<u>92,868</u>
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	<u>\$ 905,829</u>	<u>\$1,426,977</u>

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

4. Cuentas por cobrar

La composición de cuentas por cobrar (y su correspondiente estimación para cuentas incobrables) al 31 de marzo de 2022 son similares al 31 de diciembre de 2021; dichas cuentas se valúan a costo amortizado.

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

Los saldos con el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los trabajadores (Infonavit) representan un 58.27% y 61.71%, del total de cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2022 y al 31 diciembre de 2021, respectivamente.

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

4.1 Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 diciembre de 2021, las cuentas por cobrar a largo plazo presentadas en el balance general corresponden a la venta de lotes comerciales.

4.2 Derechos de cobro

Los derechos de cobro de las cuentas por cobrar a corto y largo plazo al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 fueron cedidos a un fideicomiso de garantía el cual fue creado de acuerdo al contrato del crédito sindicado (Nota 8).

5. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

5.1 Transacciones

	31 de marzo de 2022	2021
Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾	\$ (241)	\$ (247)
Gastos por servicios administrativos ^(2,3)	(5,916)	(5,363)
Gasto por interés ⁽²⁾	(1,682)	(1,917)

(1) Durante los periodos concluidos el 31 de marzo de 2022 y 2021 la Compañía realizó transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C. V.

(2) Los gastos por intereses, así como una parte de los servicios administrativos son derivados de los arrendamientos que se mantienen con las empresas mencionadas en el siguiente punto 5.2 a los estados financieros.

(3) Los gastos por servicios administrativos corresponden principalmente a honorarios por asesoría financiera a partes relacionadas de la Compañía tenedora Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V.

5.2 Saldos por pagar con partes relacionadas:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 165	\$ 165

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

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 59,162	\$ 61,378
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	5,334	5,494
	<u>\$ 64,496</u>	<u>\$ 66,872</u>

(1) Estos saldos corresponden al pasivo por derechos de uso por la renta de las oficinas corporativas y se presentan en la deuda a largo plazo y su correspondiente porción circulante.

5.3 Compensación a personal administrativo clave

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

Al 31 de marzo de

	2022	2021
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$ 25,045</u>	<u>\$ 18,688</u>

6. Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

	Terrenos en proceso de desarrollo	Casas en proceso de construcción	Urbanización y equipamiento	Total ⁽¹⁾
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	<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	-	708,645	394,259	1,102,904
Transferencia de reservas territoriales	133,307	-	-	133,307
Ventas	<u>(133,409)</u>	<u>(736,178)</u>	<u>(393,350)</u>	<u>(1,262,937)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2022	<u>\$ 796,744</u>	<u>\$ 1,095,881</u>	<u>\$ 1,957,993</u>	<u>\$ 3,850,618</u>

- (1) Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los inventarios inmobiliarios de la Compañía se encuentran garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 8, y las líneas de crédito revolventes mencionadas en la Nota 9.

6.1 Reservas territoriales

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

La Compañía no identificó ningún deterioro relacionado con dichos activos al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el monto de inventarios y reservas territoriales que garantizan las líneas de crédito revolventes menores a un año mencionadas en la Nota 9, asciende a \$557,473 y \$407,785, respectivamente. Por otra parte, al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, un importe de \$921,343 y \$1,153,879, respectivamente, del saldo de reservas territoriales se encuentra garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 8.

7. Instrumentos financieros

7.1 Valor razonable de instrumentos financieros

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

Los importes en libros de los instrumentos financieros como se muestran en el estado de situación financiera adjunto al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 (efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, cuentas por cobrar a corto y largo plazo, instrumentos financieros derivados, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar por compra de terrenos y deuda a corto plazo), son similares a sus valores razonables. El valor razonable de la deuda a largo plazo a las fechas antes mencionadas asciende a \$2,712,878 y \$2,899,763, respectivamente.

7.2 Riesgos de mercado

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

a. La posición financiera es:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activos financieros	US\$ 700	US\$ 971
Pasivos financieros	(17,542)	(20,613)
Posición financiera neta pasiva	US\$ (16,842)	US\$ (19,642)
Equivalente en pesos mexicanos	\$ (334,536)	\$ (402,969)

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

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Dólar estadounidense	\$19.8632	\$20.5157

c. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

La Compañía está expuesta a riesgo de tipo de cambio y tasas de interés, ambos riesgos relacionados con el Crédito Sindicado el cual vence en 2024, por el cual se obtuvo un préstamo en pesos por \$2,745 millones y US\$21 millones en dólares norteamericanos (Nota 8). Los intereses se liquidan sobre una base trimestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el principal e intereses del mencionado crédito, tanto en dólares como en pesos, pagando en pesos mexicanos a una tasa promedio ponderada de 14.68%.

La intención de la Administración es mantener su portafolio de coberturas de derivados mientras siga estando expuesta a riesgos de tipo de cambio en el pago del principal e intereses. Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la Compañía tiene cubierto el principal de la deuda en dólares y los pagos de intereses de ambas deudas hasta el vencimiento del Crédito Sindicado en 2024. Los efectos de la cobertura se registran dentro de las otras partidas de la utilidad integral y son recicladas al resultado integral de financiamiento conforme su devengación, la exposición que cubren son los cambios derivados a variaciones en el tipo de cambio y tasas. Los instrumentos derivados cumplieron con un alto porcentaje de efectividad.

Al 31 de marzo de 2022, la Compañía ha reestructurado los instrumentos financieros derivados combinados, para alinearlos de acuerdo con el prepago del Crédito Sindicado mencionado en la Nota 8, 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:

Vencimiento	Nominal (por cobrar)	Nominal (por pagar)	Tipo de cambio	Tasa Variable (por cobrar)	Tasa fija (por pagar)	Fecha de pago (por cobrar)	Fecha de pago (por pagar)	Valor razonable
13 de noviembre de 2024	US\$10.5	\$201.3	\$19.17	LIBOR 3M + 7.50%	14.30%	Trimestral	Trimestral	\$ 11,140
13 de noviembre de 2024	US\$10.5	\$201.3	\$19.17	LIBOR 3M + 7.50%	14.26%	Trimestral	Trimestral	11,474
13 de noviembre de 2024	\$1,372.6	\$1,372.6	-	TIIE 28 + 7.75%	14.81%	Trimestral	Trimestral	25,974
13 de noviembre de 2024	\$1,372.6	\$1,372.6	-	TIIE 28 + 7.75%	14.66%	Trimestral	Trimestral	28,727
								\$ 77,315

Por el periodo que terminó el 31 de marzo de 2022, la Compañía reconoció una pérdida neta acumulada de \$6,843 por los instrumentos financieros derivados combinados.

7.2.1 Análisis de sensibilidad sobre los riesgos de mercado

La siguiente revelación proporciona un análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, tanto para tipo de cambio como tasa de interés considerando su estrategia de cobertura existente:

- Si el tipo de cambio de cierre usado para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros derivados (\$19.8632) hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de la utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$40,178, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- Si las tasas de interés LIBOR 3M y TIE 28 hubieran disminuido en un 10.00%, la otra partida de la utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$30,427, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

7.3 Riesgo de liquidez

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de marzo de 2022. 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:

Tipo de pasivo	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025	2025 - 2026	2026 - 2027	Total
Porción circulante del pasivo a largo plazo y sus relativos intereses	\$ 499,621	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 499,621
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,851,018	-	-	-	-	1,851,018
Cuentas por pagar por compra de Terrenos	238,385	1,998	-	-	-	240,383
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	-	757,870	1,078,382	18,262	10,087	1,864,601
Derivados ⁽²⁾	410,486	348,718	238,826	-	-	998,030
Total	\$2,999,510	\$1,108,586	\$1,317,208	\$ 18,262	\$ 10,087	\$5,453,653

- Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de marzo de 2022.
- El pago de intereses asociados con el Crédito Sindicado está cubierto con instrumentos financieros derivados como se describe anteriormente (Nota 7.2), por lo tanto, los pagos contractuales de interés a ser hechos por el Crédito Sindicado, se presentan netos de las utilidades a ser recibidas por las coberturas de derivados.

7.4 Riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, cuentas por cobrar y los activos por instrumentos financieros derivados. Los saldos de efectivo son mantenidos en instituciones financieras con alta calidad crediticia. La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y sujetas de crédito. Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de \$77,315 y \$42,195, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos.

8. Deuda

a) Deuda a largo plazo

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
A costo amortizado		
Crédito Sindicado \$2,745 ⁽ⁱ⁾	\$2,073,095	\$2,521,292
Crédito Sindicado US\$21 millones ⁽ⁱ⁾	317,021	395,683
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱ⁾	147,434	148,700

Porción circulante	2,537,550 (490,194)	3,065,675 (334,075)
Deuda a largo plazo	<u>\$2,047,356</u>	<u>\$2,731,600</u>

Datos importantes de los contratos de préstamos a largo plazo

- (i) Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantenía un Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de \$2,745 millones a unas tasas de TIIE 28 + 7.75% y un monto en dólares por US\$21 millones a una tasa de LIBOR 3M + 7.50%. Dicho Crédito Sindicado tiene una vigencia de 5 años con vencimiento en 2024, y es 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 ascendió a \$147,540 y \$163,822, respectivamente, y se presenta neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

Durante el mes de febrero de 2022, la Compañía realizó un prepago a la deuda del Crédito Sindicado, por un monto de quinientos millones de pesos, de los cuales \$434,375 corresponden a la parte en pesos y \$65,265 (US\$3.3 millones) a la de dólares, respectivamente.

El contrato base del Crédito Sindicado con vencimiento en 2024, contiene ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, los cuales han sido sustancialmente cumplidos al 31 de marzo de 2022. Dichas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y requisitos restringen la facultad de la Compañía y de sus subsidiarias para, entre otras cosas y bajo ciertas condiciones, incurrir en deuda adicional, pagar dividendos o redimir, recomprar o retirar acciones de su capital social o de la deuda subordinada, realizar ciertas inversiones, constituir gravámenes, ventas de activos, ciertas operaciones con partes relacionadas, fusiones y consolidaciones.

Los vencimientos por año del Crédito Sindicado al 31 de marzo de 2022 se muestran a continuación:

	Miles de dólares	Miles de pesos
2022	US\$ 3,360	\$ 439,240
2023	5,460	713,765
2024	8,125	1,048,060

- (ii) La Compañía tiene contratados arrendamientos financieros relacionados con los derechos de uso de bienes inmuebles, moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo con diversos plazos de vencimiento.

b) Préstamos de instituciones financieras

El 16 de agosto de 2018, la Compañía contrató 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 a la fecha de cada disposición. Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía mantenía un saldo por pagar de \$334, a una tasa de interés TIIE + 3.5 puntos.

El 27 de septiembre de 2019, la Compañía contrató una nueva línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$352,622, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo a la fecha de cada disposición. Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 la Compañía no tiene disposiciones por pagar, al 31 de marzo de 2022 la Compañía puede disponer aun de dicha línea de crédito un importe de \$100,000.

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

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 531,090	\$ 509,029
Cuentas por pagar por compra de terrenos	238,385	278,932
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	901,150	927,495
Otros pasivos	418,778	408,536
	<u>\$ 2,089,403</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 \$274,258 y \$274,123 al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

(ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es de \$935,000, respectivamente. Ordinariamente, la Compañía paga a las instituciones financieras calificadas dentro de los 90 días de la fecha de la factura y el proveedor es responsable de pagar a la institución financiera una comisión por financiamiento.

10. Plan de bono pagado en acciones

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

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

11. Impuestos a la utilidad

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

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

Los impuestos a la utilidad, causados por JAVER y sus subsidiarias de manera individual se integran como sigue:

	31 de marzo de 2022	2021
ISR causado	\$ 1,728	\$ (1,503)
	25,5	
ISR diferido	<u>68</u>	<u>16,630</u>
	\$27, 296	<u>\$15,127</u>

Los impuestos a la utilidad por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021 fueron determinados considerando dichos periodos como años fiscales normales, calculados sobre la base de las diferencias temporales de los activos y pasivos al cierre de cada período. Las tasas efectivas (no auditadas) fueron 57.6% y 48.4%, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2022, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar por aproximadamente \$772,742 para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras.

Las pérdidas fiscales antes indicadas fueron ajustadas por la inflación de acuerdo con la Ley del ISR y la Compañía estima que utilizará las pérdidas en años subsecuentes.

12. Capital contable

- a. Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el 25.1% del capital social, propiedad de Proyectos del Noreste, S. A. de C. V., está actualmente en posesión de Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, como fiduciaria (la Fiduciaria Scotiabank) conforme a un contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado por y entre Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. como fideicomitente, los accionistas controladores, como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. o a los accionistas controladores, con base en ciertos criterios de liberación descritos en el contrato de compra de acciones, que corresponden al pago de indemnizaciones y/o ajustes de precios incluidos, así como del resultado de las acciones legales relacionadas con contingencias fiscales entre los accionistas propietarios de las acciones que integran el capital social de JAVER.
- b. Proyectos del Noreste mantiene derechos de voto especiales con respecto a ciertos asuntos identificados en los estatutos como asuntos reservados y decisiones importantes, que deberán ser aprobadas en una asamblea extraordinaria por la mayoría de votos de los accionistas controladores y por la totalidad de los accionistas Serie "B".

13. Contingencias

- a. El 20 de agosto de 2019, el Servicio de Administración Tributaria notificó a Casas Javer, S.A. de C.V. ("Casas Javer") subsidiaria de la Compañía, una determinación derivada de una revisión fiscal al ejercicio 2014, aplicando un criterio en la deducción de los gastos de urbanización e infraestructura realizados por Casas Javer, desconociendo los mismos por considerar que éstos no son estrictamente indispensables para los fines de la empresa por el simple hecho de que parte de las obras de urbanización e infraestructura son cedidas y donadas a los municipios para su posterior operación. Como resultado de lo anterior, la autoridad fiscal determinó un crédito por concepto de supuestas contribuciones omitidas en relación con el impuesto sobre la renta de personas morales en el ejercicio fiscal 2014, por la cantidad de \$120,413, más actualizaciones, recargos y multas.

El 27 de septiembre de 2019, la Compañía presentó un recurso de revocación, el cual, al 31 de marzo de 2022 las autoridades fiscales se encuentran en proceso de revisión de dicho recurso, así como de las pruebas presentadas, se espera que durante el primer semestre del 2022 las autoridades fiscales puedan dar una resolución al caso.

La Compañía considera que cuenta con los elementos suficientes para obtener una resolución favorable.

- b. Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) – La Compañía celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Compañía se mantienen en fideicomisos; la Compañía y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.
El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.
- c. La Compañía se ve involucrada en ciertos procedimientos legales de carácter incidental en el desarrollo de sus operaciones y actividades en el curso habitual. Actualmente la Compañía no es parte de litigio o procedimiento arbitral alguno que involucre reclamaciones o el pago de cantidades significativas, ni tiene conocimiento de que se

encuentre pendiente de resolución o exista amenaza de inicio de algún procedimiento de este tipo.

- d. La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales, estos cambios pueden afectar la operación de la Compañía.

14. Información por segmentos

La Dirección General y el Consejo de Administración evalúan, asignan recursos y toman decisiones operativas de la Compañía con base en el ingreso por tipo de vivienda y de zonas geográficas, respectivamente.

a) Productos de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos por tipo de vivienda y zona geográfica:

Los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

Tipo de vivienda	Zona geográfica
Interés social	Nuevo León
Media	Estado de México
Residencial	Jalisco
Venta de lotes comerciales	Aguascalientes
	Querétaro
	Tamaulipas
	Quintana Roo

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

	Ingresos por segmento 31 de marzo de		Utilidades por segmento 31 de marzo de	
	2022	2021	2022	2021
Interés social	\$ 2,096	\$ 26,049	\$ 462	\$ 6,316
Media	1,196,084	1,314,340	312,629	347,226
Residencial	649,063	448,093	197,674	132,958
Lotes comerciales	7,814	4,579	6,124	1,685
Totales	<u>\$ 1,855,057</u>	<u>\$ 1,793,061</u>	516,889	488,185
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores			(335,190)	(319,119)
Costos financieros			(134,300)	(137,844)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			<u>\$ 47,399</u>	<u>\$ 31,222</u>

La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida por cada segmento sin la asignación de los costos administrativos corporativos y salarios de los directores, por ingresos y gastos financieros y gasto por impuestos a la utilidad.

La operación de la Compañía depende en gran parte por la disponibilidad de fondos; de las políticas, programas y procedimientos administrativos del Infonavit, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el Fovissste y la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi); y por las políticas del gobierno federal en materia de vivienda. La Compañía no puede garantizar que el nivel de disponibilidad de créditos hipotecarios de parte del Infonavit, la SHF, el Fovissste, Conavi y cualesquiera otras fuentes de financiamiento se mantendrá estable, o que el gobierno federal no restringirá la disponibilidad de fondos a causa de la situación económica o política, o modificará las políticas y los métodos aplicables al otorgamiento de dichos créditos.

c) Información geográfica

La Compañía opera en siete áreas geográficas (estados) en México y los ingresos son como sigue:

	31 de marzo de	
	2022	2021
Nuevo León	\$ 676,622	\$ 611,059
Jalisco	230,387	262,843
Aguascalientes	150,437	196,514
Querétaro	239,171	217,253
Estado de México	379,087	315,374
Tamaulipas	25,989	25,768
Quintana Roo	153,364	164,250
	<u>\$ 1,855,057</u>	<u>\$1,793,061</u>

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

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Nuevo León	\$ 1,703,520	\$ 1,823,294
Jalisco	1,009,069	969,026
Aguascalientes	548,382	535,996
Querétaro	780,619	812,887
Estado de México	758,229	780,156
Tamaulipas	232,436	246,608
Quintana Roo	530,368	537,961
	<u>\$ 5,562,623</u>	<u>\$ 5,705,928</u>

d) Información sobre principales clientes

Como se indica en la Nota 4, el cliente principal de la Compañía es el Infonavit.