



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL AÑO 2021 CON INCREMENTO EN INGRESOS, UAFIDA Y UNA MAYOR GENERACIÓN DE FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

Monterrey, Nuevo León, México — 17 de febrero, 2022 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el cuarto trimestre (“4T21”) y el periodo de doce meses (“12M21”) al 31 de diciembre de 2021. Todas las cifras presentadas en este reporte están expresadas en miles de pesos nominales (\$), a menos que se indique lo contrario.

Resultados:

- **Las unidades vendidas** disminuyeron 27.8% a 2,931 unidades en el 4T21, comparadas con las 4,057 unidades del 4T20, debido al agotamiento en algunos fraccionamientos, los cuales no fueron repuestos en su totalidad por nuevos proyectos debido al aplazamiento de compra de reservas territoriales que se presentó en el 2020 y a la estrategia de una mejora en la mezcla de ventas en los segmentos de mayor valor. En el 12M21, se vendieron 12,865 unidades, 10.0% menos que las 14,302 unidades escrituradas en el 12M20, por el mismo efecto mencionado.
- **Los ingresos netos** fueron \$1,903.3 millones durante el 4T21, lo cual representa una disminución de 10.8% en comparación con los \$2,132.6 millones del 4T20. En 12M21, los ingresos incrementaron 3.0% a \$7,509.5 millones, contra los \$7,293.9 millones generados en el 12M20, principalmente por un mayor desplazamiento de unidades del segmento medio y residencial, lo que dio como resultado un incremento de 14.0% en el precio promedio por vivienda.
- **La UAFIDA** en el 4T21 fue de \$273.6 millones, 14.3% menor a los \$319.2 millones del 4T20 debido a la disminución en el volumen de unidades. La UAFIDA creció 8.5% a \$1,089.5 millones en 12M21, en comparación a los \$1,004.5 millones registrados en el 12M20, derivado de la mejora tanto en la mezcla de productos como en el precio promedio de ventas y en menor medida al incremento de ingresos de lotes comerciales.
- **El resultado neto** fue de \$(31.0) millones en el 4T21, en comparación con \$44.8 millones en el 4T20. En 12M21, se registró un resultado neto de \$145.9 millones, 4.4% arriba de los \$139.7 millones del 12M20, principalmente por la mejora en los ingresos, el control de gastos y la disminución en el gasto financiero.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** se incrementó 132.9% a \$251.2 millones en el 4T21 en comparación a los \$107.9 millones registrados en 4T20 como resultado de eficiencias en el capital de trabajo, que incluyen el aumento de líneas de factoraje a proveedores y mejoras en procesos para agilizar la cobranza. Durante el 12M21 se generó un FLE de \$771.1 millones, dos veces mayor a los \$374.9 millones generados en el 12M20, a pesar de haber realizado importantes inversiones en reservas territoriales durante el periodo, incluso superiores al doble de las realizadas durante el 2020. Lo anterior se explica, principalmente por el crecimiento en la UAFIDA y las eficiencias en el capital de trabajo.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, "Los resultados financieros y operativos para el cuarto trimestre y el periodo de 12 meses, terminaron mejor a lo estimado a inicios del ejercicio y en línea con la guía presentada en el tercer trimestre, consolidando por segundo año consecutivo un crecimiento en UAFIDA y un año récord en generación de flujo libre de efectivo con \$771 millones, dos veces mayor a lo generado en 2020.

El buen desempeño se logró gracias al gran equipo de trabajo que tenemos y a la eficiencia de nuestro modelo de negocios, factores clave para reaccionar de manera adecuada ante ciertos eventos y cambios que se presentaron durante el año, como la presión al alza en los precios de los insumos más importantes del proceso constructivo, situación que continúa para el arranque de 2022, las adecuaciones en la plantilla a raíz de la Reforma Laboral, la Reforma a la Ley del INFONAVIT y la nueva clasificación de zonas de consolidación urbana, la implementación del nuevo esquema de puntaje del Instituto (T-1000), entre otros.

En el año, también generamos mayores ingresos gracias a la mejora en la mezcla de producto y con ello un crecimiento de 14% en el precio promedio, a pesar de la contracción de 10% en el volumen que se originó principalmente en el segmento de interés social. Lo anterior en conjunto con el control de costos y gastos, resultó en un incremento en la UAFIDA de 8.5% en el ejercicio, arrojando un margen de 14.5%, 70 puntos base más que el margen UAFIDA reportado en el 2020.

Los canales de medios digitales utilizados para la promoción de los desarrollos y atraer a nuestros clientes se consolidaron durante el ejercicio alcanzando el 60% del total de las unidades desplazadas. En el año logramos la apertura de 11 proyectos nuevos, todos ellos atendiendo a los segmentos de vivienda media y residencial, que nos ayudaron a darle continuación a la inercia operativa para alcanzar la mezcla óptima.

En lo que respecta a la estructura de capital de la compañía, se presenta una mejora en los indicadores de deuda bruta y deuda neta, con respecto al ejercicio 2020. La deuda bruta presenta un decrecimiento del 5.2%, y la deuda neta disminuyó 32.5%, lo que propició que el indicador de la deuda neta en relación a la UAFIDA estuviera en el orden de 1.64 veces, en comparación con las 2.40 veces del mismo período del año anterior.

Los buenos resultados que ha tenido la compañía en los últimos 18 meses ayudaron a que el pasado 18 de enero la calificadora Fitch Ratings, revisara al alza la calificación crediticia de la compañía en escala global, pasando a BB- desde B+, manteniendo una perspectiva estable. Asimismo, inició la cobertura de la calificación corporativa en escala nacional asignándonos A- también con perspectiva estable.

En la búsqueda de mejorar la estructura de capital y de ir liberando la presión en el servicio de la deuda, apalancado en los excelentes resultados obtenidos en el año, recientemente anunciamos un prepagado consensuado con los acreedores de la deuda sindicada de la compañía, por un monto de \$500 millones de pesos, situación que sin lugar a dudas nos ayudará a alcanzar la estructura deseada en un menor tiempo.

Como comentaba inicialmente, hemos concluido los últimos 2 años con crecimiento en UAFIDA gracias a nuestra estrategia de eficientizar nuestra mezcla de producto, lo que ha permitido migrar a un precio promedio mayor a lo que teníamos hace un par de años. Para el año 2022, continuaremos sobre la misma línea operativa y estimamos mantener un nivel de unidades desplazadas similar al

2021, con un crecimiento en ingresos, lo que resultará un incremento de aproximadamente 3% en UAFIDA.”

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Las unidades vendidas sumaron 2,931 en el 4T21, de las cuales el 82.3% fueron del segmento de vivienda media, 15.6% viviendas residenciales y 2.1% viviendas de interés social. Estas unidades representaron ingresos por \$1,887.6 millones, los cuales provienen en su mayoría de las viviendas de segmento medio (59.1%) y residenciales (39.2%), siendo las viviendas de interés social solamente el 0.9% de los ingresos del trimestre. Cabe destacar que el segmento residencial tuvo un incremento de 4.1% en la escrituración de unidades y de 24.9% en la generación de ingresos.

En 12M21 se escrituraron 12,865 unidades, la vivienda media continúa siendo el elemento más importante de la mezcla, con el 84.9% de las unidades, seguido por el residencial con un 12.7%, y 2.4% de viviendas de interés social. En conjunto los tres segmentos alcanzaron un ingreso de \$7,466.2 millones, los cuales están conformados en 65.2% de vivienda media, 33.1% de residencial y 1.2% de interés social. De igual manera para el periodo anual, el segmento residencial muestra un crecimiento de 30.8% en ingresos y 14.3% en el número de unidades.

En 4T21 se registraron \$15.6 millones de ingresos por ventas de **lotes comerciales** y de manera acumulada durante el 2021 fueron \$43.3 millones, ambos periodos con incrementos respecto a su comparativa, principalmente por una mayor disponibilidad de los mismos, derivado de las adquisiciones de reservas territoriales ejercidas durante el año.

El **precio promedio de venta** aumentó 22.7% de \$524.8 mil en 4T20, a \$644.0 mil en 4T21. En 12M21, el precio promedio cerró en \$580.4 mil, siendo 14.0% mayor a los \$509.0 mil registrados en el 12M20. El alza se debe a la mejora en la mezcla de productos y a los incrementos alcanzados en el año, para cada uno de los prototipos principalmente en el segmento residencial.

Tipo de financiamiento: El INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario para los clientes de Javer. Durante el 4T21, el 86.1% de las unidades vendidas contaron con financiamiento proveniente del INFONAVIT incluyendo su esquema COFINAVIT, lo cual representa una disminución de 5.1 puntos porcentuales contra el 91.2% del 4T20, debido a la estrategia de orientar la mezcla de ventas hacia el segmento medio y crecer en el segmento residencial, cuyos clientes optan por otros esquemas de financiamiento como los bancarios.

Durante 12M21 y 12M20, el Instituto financió el 87.4% y 91.7% de las unidades vendidas, respectivamente. Este decremento se debe a los mismos efectos mencionados anteriormente.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

La utilidad bruta para el 4T21 fue de \$522.7 millones, una disminución de 9.0% respecto a los \$574.3 millones del 4T20, debido a la contracción de venta de unidades en el trimestre. Para el 12M21, la utilidad bruta fue de \$2,103.0 millones, un incremento de 5.6% contra los \$1,992.0 millones registrados en 12M20, principalmente por la mejora en la mezcla de ventas, la cual está orientada hacia viviendas de mayor precio.

El margen bruto incrementó 0.5 puntos porcentuales, pasando de 26.9% en el 4T20 a 27.5% en el 4T21. En el 12M21 se tuvo un margen bruto de 28.0%, el cual es 0.7 puntos porcentuales mayor al

margen de 27.3% registrado en el 12M20, como resultado de los efectos positivos mencionados anteriormente.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas alcanzaron \$297.0 millones en el 4T21, 2.5% mayores a los \$289.8 millones del 4T20. En el 12M21, los gastos fueron de \$1,134.4 millones, presentando un incremento por igual de 2.5%, contra los \$1,106.4 millones de 12M20, debido a los efectos extraordinarios por la implementación de la reforma laboral, sin embargo, respecto a su relación a los ingresos se tuvo una ligera disminución.

UAFIDA

La UAFIDA en el 4T21 fue de \$273.6 millones, 14.3% menor a los \$319.2 millones del 4T20 debido a la disminución en el volumen de unidades. La UAFIDA creció 8.5% a \$1,089.5 millones en 12M21, en comparación a los \$1,004.5 millones registrados en el 12M20, derivado de la mejora tanto en la mezcla de productos como en el precio promedio de ventas y en menor medida al incremento de ingresos de lotes comerciales.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El costo integral de financiamiento (CIF) fue de \$137.3 millones en el 4T21, una disminución de 9.6% contra los \$151.8 millones del 4T20. Durante el 12M21, el CIF fue de \$545.0 millones, 5.6% menor a los \$577.6 millones del 12M20. En ambos periodos, los decrementos se derivan de una disminución del gasto financiero por las amortizaciones del principal del crédito sindicado realizadas durante el año y por un mayor ingreso financiero como resultados de una mayor generación de caja que se mantiene en inversión.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

En 4T21, se registraron impuestos a la utilidad por \$122.0 millones en comparación a \$90.6 millones en 4T20. Durante 12M21, los impuestos a la utilidad fueron de \$288.3 millones comparado con \$179.1 millones en 12M20, principalmente por la mejora en las utilidades.

RESULTADO NETO

El resultado neto fue de \$(31.0) millones en el 4T21, en comparación con \$44.8 millones en el 4T20. En 12M21, se registró un resultado neto de \$145.9 millones, 4.4% arriba de los \$139.7 millones del 12M20, principalmente por la mejora en los ingresos, el control de gastos y la disminución en el gasto financiero.

UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción fue de \$(0.11) en 4T21 y de \$0.52 en 12M21.

UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL

La (pérdida) utilidad integral fue de (\$1.3) millones en el 4T21 y de \$285.9 millones en el 12M21.

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) se incrementó 132.9% a \$251.2 millones en el 4T21 en comparación a los \$107.9 millones registrados en 4T20 como resultado de eficiencias en el capital de trabajo, que incluyen el aumento de líneas de factoraje a proveedores y mejoras en procesos para agilizar la cobranza. Durante el 12M21 se generó un FLE de \$771.1 millones, dos veces mayor a los \$374.9 millones generados en el 12M20, a pesar de haber realizado importantes inversiones en reservas territoriales durante el periodo, incluso superiores al doble de las realizadas durante el 2020. Lo anterior se explica, principalmente por el crecimiento en la UAFIDA y las eficiencias en el capital de trabajo.

ACTIVOS / PASIVOS

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido fue de \$1,427.0 millones al 31 de diciembre de 2021, resultado de la eficiencia operativa de la Compañía y la generación de flujo libre de efectivo.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar a corto plazo disminuyó a \$452.2 millones al 31 de diciembre de 2021 en comparación a \$760.0 millones al cierre del ejercicio 2020, debido a mejoras en los procesos para agilizar la cobranza.

El saldo de cuenta por cobrar a largo plazo se redujo a \$85.2 millones al 31 de diciembre de 2021 de los \$91.1 millones al 31 de diciembre de 2020.

Inventarios

Al 31 de diciembre de 2021, el inventario a corto plazo registró un saldo de \$3,877.3 millones, integrado de \$796.8 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,123.4 millones en casas en proceso de construcción y \$1,957.1 millones en urbanización y equipamiento. El saldo de las reservas territoriales fue de \$1,828.6 millones.

Al 31 de diciembre de 2021, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron un total de 64,298 unidades, de las cuales el 68.9% son reservas adquiridas directamente por la Compañía, y el 31.1% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

PROYECTOS EN DESARROLLO

Los inicios de unidades presentan un incremento de 4.7%, registrando 3,554 unidades en el 4T21, en comparación con las 3,394 unidades reportadas en el 4T20, debido al arranque de operaciones de fraccionamientos que escriturarán durante 2022.

Las unidades terminadas decrecieron 22.3% a 3,165 unidades en el 4T21, respecto a las 4,073 unidades terminadas en el 4T20, principalmente por el agotamiento de inventarios en desarrollos que sí estuvieron escriturando durante el 4T20.

El inventario final de unidades terminadas al 31 de diciembre de 2021 fue de 1,528, 15.6% más que las 1,308 unidades que se tenían al 30 de septiembre de 2021.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo cerró en 292 días al 31 de diciembre de 2021, 28 días menos que los 320 días registrados al cierre del año 2020. Los principales factores para la disminución son la agilidad en el proceso de cobranza y las nuevas líneas de factoraje a proveedores.

DEUDA

Al 31 de diciembre del 2021, Javier continua con acceso a líneas de crédito puente por \$286.8 millones y \$107.4 millones en arrendamientos. Dichas líneas de crédito pueden ser utilizadas por la Compañía siempre y cuando esté en cumplimiento con sus obligaciones en relación con el contrato del crédito sindicado.

Al 31 de diciembre del 2021, la deuda total / UAFIDA fue de 2.79x, deuda neta a UAFIDA de 1.64x y el efectivo disponible para servicio de la deuda fue de 2.47x. El 14 de febrero de 2022, la Compañía llegó a un acuerdo con los acreedores del crédito sindicado para realizar un pago anticipado del principal por \$500 millones. Con esta disminución la razón de deuda total a UAFIDA hubiera sido de 2.33x al 31 de diciembre de 2021.

Javer cuenta con las siguientes calificaciones crediticias en escala global:
Fitch Ratings BB- Perspectiva Estable

Asimismo, se cuenta con las siguientes calificaciones crediticias a escala nacional:
Fitch Ratings A- Perspectiva Estable
HR Ratings A+ Perspectiva Estable

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 diciembre de 2021, 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.

CAPITAL CONTABLE

El saldo del capital contable fue de \$2,369.4 millones al 31 de diciembre de 2021 con respecto a los \$2,082.3 millones al 31 de diciembre de 2020, principalmente por el incremento en la utilidad integral del ejercicio.

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

lo invita a participar en su teleconferencia y presentación vía webcast en español
de los resultados del
Cuarto Trimestre de 2021

El día viernes 18 de febrero de 2022

11:00 a.m. Hora Nueva 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(978) 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, objetivos, 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.

Fuente: Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.

www.javer.com.mx

Av. Juárez No. 1102 Piso 34

Colonia Centro, 64000

Monterrey, Nuevo León.

México

