



## 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:

- **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 período 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 períodos 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 período del año anterior.

Recientemente, PCR Verum asignó a Javer 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**

**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.

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.

**Tipo de financiamiento:** El INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario para los clientes de Javer. 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.

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.

### **UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO**

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.

### **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS**

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.

### **UAFIDA**

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**

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.

### **IMPUESTOS A LA UTILIDAD**

En 1T22, se registraron impuestos a la utilidad por \$27.3 millones en comparación a \$15.1 millones en 1T21, principalmente por la mejora en las utilidades.

### **RESULTADO NETO**

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.

### **UTILIDAD POR ACCIÓN**

La utilidad por acción fue de \$0.07 en 1T22

### **UTILIDAD INTEGRAL**

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

## **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.

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.

## **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 Javer 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.

## **ACTIVOS / PASIVOS**

### **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

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.

### **Cuentas por cobrar**

El saldo de cuentas por cobrar a corto plazo incrementó a \$569.5 millones al 31 de marzo de 2022 en comparación con los \$452.2 millones registrados al 31 de diciembre de 2021.

El saldo de cuenta por cobrar a largo plazo se mantuvo estable en \$86.0 millones al 31 de marzo de 2022 comparándolo con los \$85.2 millones al 31 de diciembre de 2021

## **Inventarios**

Al 31 de marzo de 2022, el inventario a corto plazo reportó un saldo de \$3,850.7 millones, integrado por \$796.7 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,095.9 millones de casas en procesos de construcción y \$1,958.0 millones en urbanización y equipamiento. El saldo de las reservas territoriales fue de \$1,712.0 millones.

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.

## **PROYECTOS EN DESARROLLO**

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.

## **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.

## **DEUDA**

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

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, siendo esto la razón principal de la mejora en los indicadores de deuda.

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  
PCR Verum 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 marzo de 2022, Javer 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, Javer 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.

### **CAPITAL CONTABLE**

El saldo del capital contable fue de \$2,419.8 millones al 31 de marzo de 2022 con respecto a los \$2,369.4 millones al 31 de diciembre de 2021, 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  
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.

