



## **JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 1T23 CON CRECIMIENTOS DE DOBLE DÍGITO EN INGRESOS, UAFIDA Y UTILIDAD NETA Y CON MEJORAS EN MÁRGENES.**

**Monterrey, Nuevo León, México – 24 de abril, 2023 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”)**, anuncia sus resultados financieros para el primer trimestre (“1T23”) al 31 de marzo de 2023. 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** del 1T23 incrementaron 2.3% en comparación con las unidades escrituradas en el 1T22, al pasar de 2,919 a 2,985 unidades. El crecimiento en el volumen de unidades se debe a una mayor demanda de viviendas del segmento residencial, en resultado del cambio estratégico en la mezcla de productos.
- **Los ingresos netos** alcanzaron \$2,056.8 millones en el 1T23, lo que representó un alza del 10.9% en comparación con los \$1,855.1 millones reportados en el 1T22, como resultado de los efectos por el cambio de mezcla y la mejora en el precio promedio.
- **La UAFIDA** presenta un incremento de doble dígito de 13.9% en el 1T23 registrando \$239.4 millones con un margen de 11.6%, mientras que en el 1T22 fue de \$210.2 millones con un margen de 11.3%, principalmente a causa del incremento en ingresos y la mejora en la mezcla de ventas.
- **La utilidad neta** en el 1T23 fue de \$59.7 millones, 196.8% mayor a los \$20.1 millones registrados en el 1T22, beneficiada principalmente por el ahorro obtenido en el gasto financiero como resultado de la reestructura de la deuda, así como por los efectos comentados anteriormente.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue de (\$210.4) millones en el 1T23, es decir una reducción respecto a los \$26.1 millones que fueron generados en el 1T22, debido a una mayor inversión en la adquisición de reservas territoriales conforme a la estrategia prevista por la Compañía, misma que al trimestre representó más del doble que la inversión realizada en el mismo periodo del año anterior.

### **COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL**

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía informó, “conforme lo comentamos en nuestra guía para el año, hemos empezado este primer trimestre en forma consistente y sólida, presentando resultados financieros y operativos favorables en su comparativa contra el mismo período del año anterior, con un crecimiento de 13.9% en la UAFIDA y de 196.8% en la Utilidad Neta.

Nuestro precio promedio sigue con una tendencia al alza derivado de la constante mejora en la mezcla de ventas, cerrando muy cerca a los \$685 mil pesos por unidad vendida, un crecimiento de 8.3%

contra el precio promedio presentado en el primer trimestre de 2022, y que nos aproxima al objetivo del año de cerrar en \$700 mil pesos.

El efecto en los precios y eficiencias en costos nos arrojan un incremento de 16.0% en la utilidad bruta para el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023, continuando la tendencia positiva mostrada en todo el año 2022, cerrando en un porcentaje respecto de las ventas del 29.1%.

En adición, me complace anunciarles que, durante este primer trimestre del año, abrimos un nuevo desarrollo en el estado de Nuevo León, orientado a servir al segmento medio, este es el primero de los 11 que se esperan para este año, en los cuales vamos en línea con nuestra planeación.

Al 31 de marzo de 2023, los niveles de la deuda bruta y deuda neta en relación a la UAFIDA están en el orden de 2.07 y 1.24 veces respectivamente, continuando con su mejoría y la solidificación de nuestro balance. Debido a la mejora que hemos tenido en nuestro apalancamiento y a la consistencia en nuestra rentabilidad, el pasado 3 de abril, la calificadora PCR Verum, afirmó las calificaciones 'A+/M' y '1M' para el largo plazo y corto plazo respectivamente. Asimismo, la perspectiva de la calificación de largo plazo fue modificada a 'Positiva' desde 'Estable'.

Por otra parte, es un orgullo para todos los que formamos parte de esta Compañía compartirles que en el mes de febrero obtuvimos por sexto año consecutivo el galardón como una Empresa Socialmente Responsable (ESR), lo que ratifica nuestro compromiso con las mejores prácticas en materia de sustentabilidad.

Por último, quisiera comentarles que, en la pasada Asamblea de Accionistas se decretó el pago de dividendos por \$130 millones de pesos que serán distribuidos de acuerdo con la disponibilidad de flujo, y que representaría un dividendo por acción de 0.4620 pesos. Asimismo, dado los excelentes resultados obtenidos en este primer trimestre del año, ratificamos nuestra guía anual, con un crecimiento en ingresos de alrededor de 10%, y de doble dígito en la UAFIDA”.

## **UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS**

Las **unidades vendidas** registradas al 1T23 fueron 2,985, de las cuales el 84.5% pertenecieron al segmento de vivienda media y el 15.5% al segmento residencial, estas últimas creciendo 2.3 puntos porcentuales respecto a la mezcla del 1T22.

La Compañía ha continuado la firme estrategia de alcanzar la maximización de utilidades y rentabilidad mediante la mejora en la mezcla de las unidades desplazadas, es por ello que las unidades residenciales crecieron un 19.6%, mientras que la vivienda media se mantuvo prácticamente en los mismos niveles.

En términos de **ingresos**, se reportaron \$2,056.8 millones en el 1T23, mismos que estuvieron compuestos en 64.5% por la venta de viviendas de segmento medio, en 34.9% por viviendas residenciales y 0.6% por lotes comerciales.

En comparación con el mismo periodo de 2022, el 1T23 presentó un incremento de 10.9% en la totalidad de los ingresos percibidos. Lo anterior representó variaciones al alza de doble dígito en vivienda media y vivienda residencial, es decir, 10.9% y 10.7%, respectivamente.

Asimismo, durante el 1T23 se reportaron \$11.6 millones de ingresos por ventas de lotes comerciales, lo que representó un crecimiento de 49.1% respecto a lo registrado en el 1T22.

El **precio promedio de venta** creció 8.3% en el 1T23, al pasar de \$632.8 mil pesos en el 1T22, a \$685.1 mil pesos en el 1T23. Dichos incrementos continúan siendo resultado de los efectos positivos de la mejora de la mezcla de productos.

**Tipo de financiamiento:** El INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario para los clientes de Javer. En el 1T23, el 87.6% de las unidades escrituradas fueron financiadas a través del INFONAVIT, porcentaje que a su vez incluye el esquema a través de COFINAVIT. Cabe mencionar que, aunque dicho instituto sigue siendo la principal fuente de crédito para la colocación de las viviendas vendidas en el periodo, los financiamientos bancarios representan la siguiente fuente de financiamiento relevante, como resultado del desplazamiento de unidades de mayor valor.

Por su parte, las ventas a través de medios digitales continúan afianzándose, por lo que durante el 1T23 el 71.0% de los clientes que compraron una vivienda llegaron a través de dichos medios, representando un incremento de 8 puntos porcentuales contra el 1T22.

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

La **utilidad bruta** fue de \$599.5 millones en el 1T23, incrementándose 16.0% versus los \$516.9 millones del 1T22, como resultado del desplazamiento de unidades de mayor valor, el incremento del precio promedio y la contención del costo de ventas contra el crecimiento de ingresos.

El **margen bruto** del trimestre creció en 1.3 puntos porcentuales, alcanzando un margen récord de 29.1% en comparación con el margen de 27.9% del 1T22.

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

Los **gastos de administración y ventas** del 1T23 fueron \$394.7 millones, representando un alza de 16.6%, principalmente por una mayor plantilla de personal y mayores pagos de comisiones por el crecimiento de los ingresos.

### **UAFIDA**

La **UAFIDA** se vio favorecida por el incremento en las unidades vendidas y la mejora en la mezcla de ventas, registrando en el 1T23 un total de \$239.4 millones, es decir, un crecimiento de doble dígito de 13.9% en comparación con los \$210.2 millones registrados en el 1T22.

En lo que respecta al **margen UAFIDA**, el mismo se expandió en 0.3 puntos porcentuales al pasar de 11.3% a 11.6% en su comparativa, principalmente por el incremento en ingresos y la mejora en la mezcla de ventas.

### **COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO**

El **costo integral de financiamiento (CIF)** fue de \$90.6 millones en el 1T23, lo cual representó una disminución del 32.6% contra el CIF de \$134.3 millones del 1T22, beneficiado en gran medida por los ingresos obtenidos por las inversiones bancarias y la ganancia cambiaria ante la posición de derivados.

## **IMPUESTOS A LA UTILIDAD**

En 1T23 se generaron \$57.3 millones en impuestos a la utilidad a pagar, mientras que en el 1T22 fueron \$27.3 millones.

## **UTILIDAD NETA**

La utilidad neta en 1T23 fue de \$59.7 millones, 196.8% mayor a los \$20.1 millones registrados en el 1T22, beneficiada principalmente por el ahorro obtenido en el gasto financiero como resultado de la reestructura de la deuda, así como por los efectos comentados anteriormente.

## **UTILIDAD POR ACCIÓN**

La **utilidad por acción** fue de \$0.21 en 1T23 y de \$0.07 en 1T22.

## **UTILIDAD INTEGRAL**

La **utilidad integral** fue de \$64.2 millones en el 1T23, es decir 29.8% superior a los \$49.5 millones registrados en el 1T22.

## **FLUJO LIBRE DE EFECTIVO**

El **flujo libre de efectivo (FLE)** del 1T23 fue de (\$210.4) millones, mientras que al 1T22 el flujo fue por \$26.1 millones. El flujo negativo registrado en el periodo se da a causa de una mayor inversión en la adquisición de reservas territoriales conforme a la estrategia prevista por la Compañía, misma que al trimestre representó más del doble que la inversión realizada en el mismo periodo del año anterior.

El **flujo libre de la firma**, es decir sin considerar el pago de intereses, fue de (\$130.8) millones en el 1T23, mientras que en el 1T22 fue de \$154.7 millones.

## **ACTIVOS / PASIVOS**

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

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de corto y largo plazo fue de \$1,173.9 millones al 31 de marzo de 2023.

### **Cuentas por cobrar**

El saldo de cuentas por cobrar de corto plazo incrementó a \$642.7 millones al 31 de marzo de 2023, en comparación a los \$542.4 millones al 31 de diciembre de 2022 principalmente a causa del incremento en los ingresos.

### **Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales**

Al 31 de marzo de 2023, el inventario a corto plazo fue de \$3,970.0 millones, conformados por \$784.6 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,196.5 millones de casas en proceso de construcción y \$1,988.8 millones de urbanización y equipamiento.

El saldo de las reservas territoriales fue de \$1,590.8 millones. Al 31 de marzo de 2023, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron un total de 58,386 unidades, de las cuales el 65.8% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 34.2% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

### **PROYECTOS EN DESARROLLO**

Los inicios de unidades fueron 3,588 al 31 de marzo de 2023, lo que representó un incremento de 34.9% respecto a la misma fecha del año anterior, ya que el año anterior no se tuvieron aperturas durante el 1T22, y los nuevos proyectos se fueron abriendo del 2T22 en adelante, adicional a la preparación de los nuevos proyectos de este año. En comparativa al último periodo trimestral que culminó el 31 de diciembre de 2022, las unidades se incrementaron en un 27.9%.

Las unidades terminadas fueron 2,916 al 31 de marzo de 2023, lo que representó un incremento del 15.3% contra el mismo periodo de 2022, por lo comentado anteriormente, que durante el 1T22 no se tuvieron aperturas, disminuyendo el inventario disponible.

El inventario final de unidades terminadas al 31 de marzo de 2023 se redujo en un 2.4% alcanzando 1,129 unidades en comparación con las 1,157 unidades al 31 de marzo 2022, debido al incremento del volumen desplazado en el trimestre.

### **CAPITAL DE TRABAJO**

El ciclo de capital de trabajo registrado al 31 de marzo de 2023 fue de 258 días, 32 días menor a los 290 días registrados en el mismo periodo de 2022, derivado de una rotación de inventarios más rápida y una cobranza más ágil.

### **DEUDA**

Al 31 de marzo de 2023, Javer continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$100.0 millones y \$87.9 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 2023, la razón de deuda total / U12M UAFIDA fue de 2.07x, mientras que la razón de deuda neta a U12M UAFIDA fue de 1.24x. El efectivo disponible para servicio de la deuda fue de 3.02x.

La Compañía está expuesta a riesgo de tasas de interés, relacionado con el Crédito Sindicado que fue dispuesto el pasado mes de noviembre de 2022, y el cual vence en 2027, por lo cual la Compañía implementó una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el pago de intereses de la parte variable a una tasa fija ponderada de 12.10%, con la expectativa de generar un ahorro de 258 puntos base en comparación con las estructuras de derivados que se tenían para el crédito sindicado anterior.

Al 31 de marzo de 2023, Javer mantiene US\$10.6 millones en líneas de crédito disponibles de sus contrapartes de operaciones financieras derivadas para llevar a cabo el financiamiento de cualquier efecto negativo en el valor razonable de las mismas.

En lo que respecta a las calificaciones corporativas de corto y largo plazo, el pasado 3 de enero de 2023 Fitch Ratings revisó al alza la calificación en escala nacional pasando de “A-(mex)” a “A(mex)”. Asimismo, ratificó la calificación corporativa global de JAVER en “BB-”. Ambas calificaciones consideran una perspectiva estable. Por su parte la Calificadora Verum emitió recientemente en el mes de abril la ratificación de sus calificaciones en ‘A+/M’ y ‘1/M’ para el largo plazo y corto plazo, modificando la perspectiva a “Positiva” desde “Estable”.

Las calificaciones anteriores son el reflejo de las mejoras respecto a los niveles de apalancamiento y la posición de liderazgo en favor de la compañía, incluyendo su buena diversificación geográfica y el incremento de segmento de precios, misma que es resultado del cambio en la estrategia de la mezcla ofertada. Asimismo, la perspectiva ‘Positiva’ pudiera materializarse en un alza para la calificación de largo plazo de Javer en la medida que ésta mantenga bajos niveles de apalancamiento y una buena evolución en su rentabilidad.

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 Positiva

## **CAPITAL CONTABLE**

El saldo del capital contable fue de \$2,717.3 millones al cierre de marzo de 2023, presentando un incremento contra los \$2,651.3 millones al 31 de diciembre de 2022, principalmente por el aumento en las utilidades acumuladas.

## **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 nos ha llevado a obtener por sexto año consecutivo el distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR). A continuación, se presentan algunas de las actividades más relevantes realizadas durante el 1T23:

- Finalizó el primer ciclo y se renovó la alianza para becas y tutorado de alumnos del CONALEP a través del programa de CAINTRA: Alianza Empresarial por la Educación Técnica en Nuevo León.
- En alianza con Construyendo y Creciendo se inauguró la segunda aula para trabajadores especializados de la construcción y miembros de la comunidad en nuestro fraccionamiento de Valle de Santa Isabel en Nuevo León para que puedan culminar sus estudios de primaria, secundaria y preparatoria avalados ante la Secretaría de Educación Pública (SEP) así como cursos de valor curricular.

- Se inició la nueva convocatoria estudiantil de Premio JAVER Sustentable con una visión social orientada a la creación de complementos para nuestros regalos corporativos que puedan ser producidos por miembros de nuestras comunidades y reciban remuneración por ello.
- A través del programa de reciclaje, se reciclaron 3,776 kg de material.
- Se adoptaron 36 árboles por vecinos de nuestras comunidades quienes se comprometieron a cuidarlos para mantener vivas sus áreas verdes.

Adicionalmente se cuentan con los siguientes dos programas que se ejecutan de manera permanente:

- El programa de Rescate de Flora y Fauna se ejecuta previo al desmonte de los terrenos para salvaguardar la biodiversidad. En este trimestre no se han contabilizado rescates.
- El programa de Arborizando nuestras comunidades promueve el desarrollo sano de los ecosistemas dentro de nuestros fraccionamientos.  
En el primer trimestre se plantaron 160 árboles adicionales a los 5,368 de equipamiento de desarrollos, sumando en total 5,528 árboles plantados.

**SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER S.A.B. de C.V.**  
lo invita a participar en su teleconferencia y presentación vía webcast en español  
de los resultados del  
Primer Trimestre de 2023

**El día martes 25 de abril de 2023**  
10:00 a.m. Hora Ciudad de México  
12:00 p.m. Hora New York

### **PRESENTADORES**

**René Martínez Martínez**, Director General  
**Felipe Loera Reyna**, Director de Administración y Finanzas  
**Verónica Lozano**, Directora de Planeación, RI y RSC

Para participar, por favor marque:  
+52 558 659 6002 desde México  
+1 646 558 8656 desde Estados Unidos (Nueva York)  
Webinar ID: 876 8270 8361

Otros números internacionales disponibles:  
<https://us02web.zoom.us/j/knEOJCJkC>

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. En 2022, la Compañía reportó ingresos por \$8,140 millones y un total de 12,247 unidades vendidas.

#### ***Advertencia Legal:***

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

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

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

