



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 1T24 CON CRECIMIENTO DE DOBLE DÍGITO EN UTILIDAD BRUTA, UAFIDA Y UTILIDAD NETA, ASÍ COMO LA EXPANSIÓN DE SUS MÁRGENES.

Monterrey, Nuevo León, México – 25 de abril, 2024 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el primer trimestre al 31 de marzo de 2024 (“1T24”). Todas las cifras presentadas en este reporte están expresadas en miles de pesos nominales (\$), a menos que se indique lo contrario.

Resultados:

- Durante el 1T24, 2,635 unidades fueron vendidas, de las cuales, el 79.6% pertenecieron al segmento medio y el restante 20.4% al segmento residencial. La desaceleración en comparación con el mismo trimestre del periodo anterior se debe principalmente a los desfases que se presentaron al momento de la escrituración de algunos proyectos. No obstante, la Compañía continúa orientando su mezcla de ventas al desplazamiento de unidades de mayor valor con la finalidad de maximizar la rentabilidad.
- Los ingresos netos registraron una variación hacia el alza de 2.5%, alcanzando un total de \$2,107.7 millones. El crecimiento se debe a la mejora en la mezcla de productos ofertados, principalmente aquellos pertenecientes al segmento residencial, así como al incremento del precio promedio de venta, el cual a su vez creció en un 16.2% durante el primer trimestre en su comparativa anual, logrando aproximarse a una nueva barrera de \$800 mil pesos, al haber registrado un precio promedio total de \$796.0 mil en comparación con los \$685.1 mil al 1T23.
- La UAFIDA del 1T24 fue por un total de \$299.7 millones, lo que representó un crecimiento de doble dígito del 25.2% conforme a su comparable anual, impulsado por el crecimiento en los ingresos y del precio promedio de venta derivado de la mejora en la mezcla de ventas. Por su parte, el margen UAFIDA se expandió en 2.6 puntos porcentuales, resultando en 14.2% en el 1T24, en comparación al margen de 11.6% en el 1T23.
- La utilidad neta fue superior en un 55.2% en el 1T24, dando un total de \$92.6 millones, expandiendo el margen neto en 1.5 puntos porcentuales, al alcanzar 4.4% en comparación con el margen de 2.9% que se obtuvo en el 1T23. Las variaciones al alza se deben principalmente al incremento en los ingresos y la contención de costos.
- La generación de flujo libre de efectivo (FLE) del trimestre tuvo un resultado negativo de \$196.7 millones, lo que resultó en una variación de 6.5% en comparación con el mismo trimestre del año anterior, en donde el resultado del flujo de igual forma fue negativo por \$210.4 millones. Sin embargo, dicho resultado está en línea con la expectativa de la Compañía para el trimestre, debido al requerimiento de inversión para la adquisición de reservas territoriales e inventarios.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, "Iniciamos el 2024 con una continuidad operativa y una estabilidad financiera sobresaliente, y por supuesto, con toda intención de superar los extraordinarios resultados obtenidos en el 2023, y este comienzo no pudo haber sido de mejor manera, ya que obtuvimos un crecimiento de doble dígito en la UAFIDA y la Utilidad Neta en comparación con los mostrados en el primer trimestre del año anterior, registrando 25.2% y 55.2%, respectivamente.

Nuestra mezcla de producto continúa afianzándose, lo que provoca una mejora en el precio promedio en el orden de 16.2% en la comparativa anual, acercándonos al nivel de \$800 mil pesos por vivienda. Derivado de lo anterior el margen bruto presenta una mejora de 357 puntos base, pasando de 29.1% al 32.7%.

Durante este primer trimestre hemos comenzado a escriturar viviendas en 3 nuevos desarrollos, de la expectativa de 14 aperturas para el año, 2 del segmento residencial en el estado de Nuevo León y 1 de vivienda media en el Estado de México.

Para el período de los últimos 12 meses, la Compañía superó los \$1,500 millones de UAFIDA, un crecimiento alrededor del 4% comparándolo con los 12 meses terminados al 31 de diciembre de 2023. Lo anterior provoca que nuestros indicadores de apalancamiento de deuda total y deuda neta a UAFIDA se mantengan en 1.5 y 1.0 veces respectivamente.

En cuanto a nuestros esfuerzos en materia de sostenibilidad, durante el trimestre obtuvimos la certificación EDGE en 1,051 viviendas, sumando un total de 6,267 unidades en 11 proyectos en 5 de los estados donde tenemos presencia, en un periodo de 2 años, y en el corto plazo esperamos obtener la certificación en más de 8,600 viviendas adicionales a los ya obtenidos.

Para los próximos meses esperamos cierta complejidad para la obtención de trámites y permisos como suele suceder durante los periodos de procesos electorales, sin embargo, nos hemos anticipado estratégicamente para aminorar el efecto que se pudiera tener, y con esto seguir concentrados con el objetivo de sostener la inercia de crecimiento y superación de metas, por lo cual mantenemos nuestra guía para el año de doble dígito de crecimiento en la UAFIDA y flujo de caja positivo".

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Un total de 2,635 viviendas fueron escrituradas en el 1T24, de las cuales el 79.6% pertenecieron al segmento medio y el restante 20.4% al segmento residencial. Al comparar el total de las unidades desplazadas en el 1T24 contra el 1T23 se puede observar una reducción del 11.7%, la cual deriva principalmente de la mejora en la mezcla de productos y de algunos desfases que se presentaron entre el cierre y la apertura de nuevos proyectos.

Cabe mencionar que las unidades pertenecientes al segmento medio tuvieron una desaceleración del 16.8%, mientras que la vivienda residencial fue superior en un 16.0%, apoyado por el enfoque que ha brindado la Compañía al desarrollo de viviendas residenciales.

Javer continúa con la estrategia de maximizar las utilidades y márgenes mediante la mejora en la mezcla de productos ofertados.

Al 1T24, los **ingresos netos** crecieron en un 2.5%, al sumar un total de \$2,107.7 millones, en comparación a los \$2,056.8 millones registrados en el 1T23. El crecimiento fue impulsado por la mejora en la mezcla de los productos ofertados y el incremento en los precios de vivienda.

Los ingresos del trimestre provienen en un 58.3% de la venta de viviendas correspondientes al segmento medio, en un 41.2% por ventas de viviendas residenciales y finalmente el 0.5% por lotes comerciales. Por su parte, los ingresos por vivienda del segmento medio decrecieron en un 7.3%, mientras que los pertenecientes al segmento residencial fueron superiores en un 20.8%.

Con relación a las ventas de **lotes comerciales**, durante el 1T24 se reportaron \$10.3 millones lo que representó una reducción del 11.2% respecto a lo registrado en el 1T23.

El **precio promedio de venta** en el 1T24 creció en un 16.2% de acuerdo con su comparativa del mismo trimestre del periodo anterior, posicionándose en un precio promedio de \$796.0 mil, en comparación a los \$685.1 mil al 1T23.

La tendencia al alza ha sido resultado del incremento en precios que se llevó a cabo en cada uno de los prototipos de vivienda, así como a una mayor oferta de proyectos en el rango superior de precios de cada segmento, consiguiendo así aproximarnos a la barrera de los \$800 mil pesos.

En lo que respecta al segmento medio, el incremento en el precio promedio de venta fue de 11.4%, al pasar de \$525.9 mil en el 1T23 a \$585.9 mil en el 1T24. Por su parte, la vivienda residencial creció en un 4.1% al pasar de \$1,552.5 mil en el 1T23 a \$1,616.6 mil en el 1T24.

Tipo de financiamiento: Al 1T24 el 88.2% de las unidades escrituradas fueron financiadas a través del INFONAVIT y COFINAVIT, mientras que al 1T23 las unidades vendidas a través de estos mismos esquemas representó el 87.6%. INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario para todos aquellos clientes que han adquirido una vivienda Javer.

Cabe mencionar que INFONAVIT es el líder proveedor de créditos hipotecarios; no obstante, las instituciones financieras representan actualmente la segunda fuente de financiamiento más relevante, principalmente a causa de una mayor oferta de créditos por parte de los bancos, sobre todo, para aquellos clientes que adquieren una vivienda residencial dado que pudieran superarse los montos límites que establece el INFONAVIT para el financiamiento de vivienda, así como mejores condiciones financieras.

Durante el 1T24, las ventas provenientes de medios digitales representaron el 71% del total de las unidades escrituradas.

Para Javer, las ventas digitales continúan siendo una importante herramienta de ventas para el desplazamiento de unidades con todos aquellos clientes que realizan un primer contacto a través de estos medios.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

La **utilidad bruta** fue de \$689.6 millones en el 1T24, manteniendo la tendencia de crecimiento a doble dígito, misma que en comparación con los \$599.5 millones del 1T23 fue de 15.0%.

La variación al alza es resultado del incremento en los ingresos percibidos a consecuencia de la mejora de la mezcla de ventas y al aumento del precio promedio de venta, así como en menor medida a la contención de costos que se tuvo durante el trimestre.

En lo que respecta al **margen bruto**, este se expandió 3.6 puntos porcentuales en el trimestre, pasando de 29.1% en el 1T23 a 32.7% en el 1T24.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los **gastos de administración y ventas** del trimestre registraron un monto total de \$442.6 millones en comparación con los \$394.7 millones en el mismo trimestre del periodo anterior, lo que representó que los gastos se incrementaran en un 12.1%, principalmente a causa de mayores pagos por concepto de comisiones ante el crecimiento de los ingresos, y la distribución de compensaciones que se brinda al personal durante este periodo. En lo que respecta al resto de los gastos, estos se mantuvieron en niveles similares.

La proporción contra el nivel de ingresos se incrementó en 1.8 puntos porcentuales, pasando de 19.2% en el 1T23 a 21.0% en el 1T24.

UAFIDA

La **UAFIDA** del 1T24 continuó mostrando su tendencia de crecimiento a doble dígito, logrando un alza del 25.2%. En términos de monto, la UAFIDA alcanzó los \$299.7 millones, mientras que al 1T23 el resultado fue de \$239.4 millones.

La UAFIDA estuvo favorecida por el incremento en ingresos, el aumento en el precio promedio de las viviendas desplazadas, y la mejora en la mezcla de unidades vendidas.

En lo que respecta al **margen UAFIDA**, durante el trimestre se logró una expansión de 2.6 puntos porcentuales, al pasar de 11.6% en el 1T23 a 14.2% en el 1T24.

Asimismo, el indicador de Retorno sobre Capital Invertido calculado antes de impuestos (ROIC) y sobre un periodo de 12 meses al 1T24 tuvo un crecimiento de 5.8 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo del año anterior, pasando de 28.8% en el 1T23 a 34.6% en el 1T24, alcanzando nuevamente un nivel histórico para la Compañía en dicho indicador.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El **costo integral de financiamiento (CIF)** fue de \$91.1 millones en el 1T24, manteniéndose en los mismos niveles del CIF de \$90.6 millones del 1T23.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

En 1T24 se generaron \$67.0 millones en impuestos a la utilidad, mientras que en el 1T23 fueron \$57.3 millones. Dicho incremento fue resultado del crecimiento de las utilidades del periodo.

UTILIDAD NETA

La **utilidad neta** del trimestre registró un crecimiento del 55.2% en comparación al 1T23, es decir, un total de \$92.6 millones contra los \$59.7 millones obtenidos en el mismo periodo del trimestre anterior. La variación al alza se dio a causa del incremento en los ingresos percibidos, lo que llevó a la expansión del margen neto en 1.5 puntos porcentuales al pasar de 2.9% en el 1T23 a 4.4% en el 1T24.

UTILIDAD POR ACCIÓN

La **utilidad por acción** fue de \$0.32 en 1T24.

UTILIDAD INTEGRAL

La **utilidad integral** fue de \$96.8 millones en el 1T24, superior a los \$64.2 millones al 1T23 lo que representó un crecimiento del 50.7%.

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El **flujo libre de efectivo (FLE)** al 1T24 y 1T23 presentaron un saldo negativo de \$196.7 millones y \$210.4 millones, respectivamente. El flujo negativo registrado se da a causa de las inversiones en tierra realizadas durante el trimestre, así como por una mayor inversión en capital de trabajo, principalmente en inventarios, a causa del seguimiento de los proyectos que se inaugurarán durante el año.

El flujo libre de la firma, es decir, sin considerar el pago de intereses, fue negativo por \$116.2 millones en el 1T24, mientras que en 1T23 de igual manera el flujo fue negativo en \$130.8 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 \$824.0 millones al 31 de marzo de 2024.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar de corto plazo incrementó a \$801.4 millones al 31 de marzo de 2024, en comparación a los \$719.1 millones al 31 de diciembre de 2023 a causa del incremento en el nivel de ingresos.

Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

Al 31 de marzo de 2024, el **inventario** a corto plazo fue de \$4,373.9 millones, conformados por \$680.5 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,557.5 millones de casas en proceso de desarrollo y \$2,135.9 millones de urbanización y equipamiento.

El saldo de las **reservas territoriales** fue de \$2,094.3 millones al 31 de marzo de 2024. Las reservas de la Compañía sumaron un total de 55,758 unidades, de las cuales el 74.0% son reservas adquiridas

directamente por la Compañía y el 26.0% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

PROYECTOS EN DESARROLLO

Los **inicios de unidades** al 1T24 sumaron 2,649, lo que representó un decremento del 26.2% con respecto a los inicios del 1T23 principalmente por la mejora en la mezcla de ventas y el crecimiento en el segmento residencial.

Las **unidades terminadas** alcanzaron la cifra de 2,627 al cierre del 1T24, decreciendo en un 9.9% en comparación al 1T23, principalmente a causa del efecto mencionado anteriormente.

El **inventario final de unidades terminadas** al 31 de marzo de 2024 fue de 1,372 unidades, es decir, un alza de 21.5% en comparación con el periodo al 31 de marzo de 2023. Sin embargo, en comparación con el trimestre inmediato anterior se mantuvo el nivel de inventario.

CAPITAL DE TRABAJO

El **ciclo de capital de trabajo** registrado al 31 de marzo de 2024 fue de 286 días, lo que representó un incremento de 28 días contra los 258 días reportados en el mismo periodo de 2023. El crecimiento se da a razón del aumento en la inversión realizada en inventarios para la tubería del año y de las próximas aperturas, y en reservas territoriales.

DEUDA

Al 31 de marzo de 2024, Javier cuenta con acceso a una línea de crédito revolvente por \$50.0 millones, así como a líneas de arrendamiento disponibles hasta por \$90.4 millones. Dichas líneas de financiamiento pueden ser utilizadas por la Compañía siempre y cuando esté en cumplimiento con sus obligaciones en relación con el contrato del crédito sindicado vigente.

Al 31 de marzo del 2024, la razón de deuda total a UAFIDA UDM fue de 1.52x, indicador que a su vez mantiene su tendencia hacia la baja desde el año 2022. Asimismo, la razón de deuda neta a UAFIDA UDM fue de 0.99x, manteniéndose en los niveles óptimos para la Compañía dada la rentabilidad y la liquidez. En lo que respecta a la relación del efectivo disponible para el servicio de la deuda, este fue de 1.62x.

Adicionalmente, la Compañía está expuesta a riesgo de tasas de interés, relacionado con el Crédito Sindicado, el cual tiene vencimiento en el año 2027, motivo por lo cual 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%.

Javier mantiene, al 31 de marzo de 2024, 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.

CAPITAL CONTABLE

El saldo del **capital contable** fue de \$2,865.6 millones al 31 de marzo de 2024, presentando un incremento del 4.5% contra los \$2,741.4 millones al 31 de diciembre de 2023, principalmente por el aumento en las utilidades acumuladas.

SOSTENIBILIDAD

Conforme a nuestro compromiso con la sostenibilidad, durante este primer trimestre del año 2024 se establecieron objetivos concretos, así como estrategias para el cumplimiento de los mismos. Estos, además de representar grandes avances, se alinean al cambio de paradigmas en el área y a su nuevo enfoque no solo hacia la responsabilidad social, sino hacia la sostenibilidad. Para este 2024 se propuso la evolución del Modelo de RSC, transformado en el nuevo Modelo de Sostenibilidad que busca generar mayores impactos en 3 principales pilares: Nuestras Personas, Nuestro Planeta y Nuestro Bienestar.

A continuación, se presentan algunas de las actividades más relevantes de estos pilares realizadas durante el 1T24:

NUESTRAS PERSONAS

- 9 colaboradores participando en el primer voluntariado corporativo, beneficiando a 32 residentes en asilo.
- 28 vecinos participando en la Feria de Emprendedores en 2 fraccionamientos de N.L.

NUESTRO PLANETA

- 70 árboles plantados en actividades de reforestación y donativo de árboles.
- 1,051 unidades certificadas con EDGE en 3 estados.
- 13.5 horas de capacitación ambiental a colaboradores, proveedores y clientes.
- + de 2,500 semillas de árboles nativos plantadas en 4 viveros.

NUESTRO BIENESTAR

- 13 gerencias participando en la primera reunión en el Comité de Sostenibilidad Javer.

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

El día viernes 26 de abril de 2024
10:00 a.m. hora Ciudad de México / Monterrey
12:00 p.m. hora Nueva York

PRESENTADORES

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

Para participar, por favor regístrese en la siguiente liga:
<http://webcast.investorcloud.net/javer/index.html>

Si prefiere participar vía telefónica, por favor marque:
+52 558 659 6002 desde México
+1 929 205 6099 desde Estados Unidos (Nueva York)
Webinar ID: 876 8270 8361

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

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, Puebla, Quintana Roo, Querétaro y Tamaulipas. En 2023, la Compañía reportó ingresos por \$8,904 millones y un total de 12,201 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.

