

FECHA: 12/10/2022

**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:**

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	JAVER
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S.A.B. DE C.V.
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

**ASUNTO**

HR Ratings ratificó la calificación de HR A+ con Perspectiva Estable para Javer. Asimismo, ratificó la calificación de HR2 para Javer

**EVENTO RELEVANTE**

Ciudad de México (12 de octubre de 2022) - HR Ratings ratificó la calificación de HR A+ con Perspectiva Estable para Javer. Asimismo, ratificó la calificación de HR2 para Javer

La ratificación de la calificación para Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (Javer y/o la Empresa) se basa en la disminución de deuda neta al cierre del segundo trimestre de 2022 (2T22), así como a la expectativa de que esta tendencia continúe durante el periodo proyectado (2022-2025). Al 2T22, Javer reportó una disminución de 19.5% en deuda total, comparado con el mismo periodo del año anterior y -17.9% contra nuestro escenario base. Lo anterior fue explicado por un prepago de P\$500 millones (m) realizado con recursos propios durante el 1T22. No obstante, la Empresa reportó una generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) de P\$500m durante los Últimos Doce Meses (UDM) al 2T22, comparado con P\$1,784m durante el mismo periodo del año anterior. Esto fue resultado de presiones en capital de trabajo derivado de la construcción de nuevas viviendas. En un escenario base, estimamos que la Empresa reportará una deuda neta de P\$573m al 2T25, comparado con P\$2,427m al 2T22. Lo anterior sería resultado de la generación de FLE durante el periodo proyectado, el cual esperamos que alcance P\$1,278m durante los UDM al 2T25, comparado con los P\$500m UDM al 2T22. Este aumento en la generación flujo estaría relacionado con mejores resultados operativos, los cuales estarían en línea con la estrategia de Javer de enfocarse en el desarrollo, construcción y escrituración de unidades del sector medio y residencial.

**Desempeño Histórico**

Disminución en ingresos de vivienda media. Durante los UDM al 2T22, Javer reportó ingresos por P\$7,483m, lo cual representó una reducción de -4.6% año contra año (a/a). Lo anterior fue consecuencia de una menor venta de unidades de vivienda media debido a una estabilización y venta de proyectos más lenta de lo esperado en -6.4% en comparación al escenario base. Es importante mencionar que la Empresa se encuentra cambiando su enfoque hacia la escrituración de unidades en el segmento medio y residencial.

Venta de segmentos medio y residencial apoyan a una expansión en margen EBITDA. La Empresa reportó una expansión de 28pbs durante los UDM al 2T22, comparado con el mismo periodo del año anterior. Esto se debió al cambio en la mezcla de ventas, ya que las unidades del segmento medio y residencial presentan mayores márgenes.

Mejor generación de FLE a lo esperado en el escenario base, a pesar de presiones en capital de trabajo. Durante los UDM al 2T22, Javer reportó una generación de P\$500m en FLE, que reflejó un decremento de 72.0% a/a y +10.9% a lo esperado en un escenario base. Esto se debió principalmente a un incremento en los requerimientos de capital provenientes de la cuenta de inventarios, como consecuencia de la construcción de nuevas viviendas. No obstante, estos requerimientos de capital de trabajo fueron menores a los esperados en un escenario base.

Decremento en la deuda. La Empresa reportó una deuda por P\$2,427m al 2T22, lo que representó una disminución de 19.5% a/a. Lo anterior fue derivado de un pago voluntario de P\$500m, realizado con recursos propios en febrero de 2022. Con esto, Javer reportó 2.8 Años de Pago (Deuda Neta a FLE) en comparación con 1.0 años durante el mismo periodo del año pasado y

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 12/10/2022

---

4.5 años en un escenario base.

### Expectativas para Periodos Futuros

Crecimiento en precio promedio por unidad. En un escenario base, proyectamos que Javier reportaría ingresos de P\$9,760m durante los UDM al 2T25, comparado con P\$7,483m durante los UDM al 2T21. El crecimiento en ingresos se explicaría por un aumento en el precio promedio por unidad escriturada, derivado de la consolidación de la estrategia de ventas.

Contracción en el margen EBITDA. Con relación al margen EBITDA, estimamos un decremento de 165 puntos base durante el periodo proyectado, lo que resulta en un margen EBITDA de 13.0% en 2025. Esta contracción en el margen obedece a presiones inflacionarias que no pueden ser trasladadas al precio de la escritura.

Amortización de crédito sindicado. En un escenario base, estimamos que la deuda total sea de P\$1,285m al 2T25 en comparación con P\$2,427m al 2T22. La reducción en la deuda corresponde a la amortización total del crédito sindicado. Con esto, aunado a la generación de FLE, estimamos que Javier alcanzará un DSCR de 1.0x, DSCR con caja de 1.5x y 0.4 Años de Pago durante los UDM al 2T25.

### Factores que podrían subir la calificación

Mayor generación de FLE. Si se observara un incremento en la generación de FLE de 46.5% por mayores márgenes operativos resultantes de una mayor venta esperada de unidades del segmento residencial, y esto resultara en un DSCR y DSCR con caja promedio de 1.9x y 3.1x respectivamente, la calificación podría verse beneficiada.

### Factores que podrían bajar la calificación

Reducción en margen de operación. La calificación podría verse afectada a la baja en caso de que la Empresa tuviera presiones inflacionarias superiores a lo que esperábamos en sus costos de construcción, y, a su vez, que esta alza no pudiera ser transferidas al cliente final, y que esto generara niveles de DSCR y DSCR con caja promedio por debajo de 1.0x y 2.3x respectivamente.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

### Contactos

Heinz Cederborg  
Analista Responsable  
Director de Corporativos / ABS  
heinz.cederborg@hrratings.com

Guillermo Oreamuno  
Asociado de Corporativos  
guillermo.oreamuno@hrratings.com

Jorge Antón  
Analista de Corporativos  
jorge.anton@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

FECHA: 12/10/2022

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Evaluación de Riesgo Corporativo, agosto 2021

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior Javer LP: HR A+ / Perspectiva Estable

Javer CP: HR2

Fecha de última acción de calificación Javer LP: 25 de octubre de 2021

Javer CP: 25 de octubre de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 2020 al 2T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información Financiera Trimestral interna e información anual dictaminada en 2020 y 2021 por KPMG

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa

FECHA: 12/10/2022

---

aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

### **MERCADO EXTERIOR**