

PCR Verum Incrementa Calificaciones de Javier a 'AA-/M' y '1+/M'; Perspectiva 'Estable'

Monterrey, Nuevo León (Noviembre 16, 2023)

PCR Verum incrementó a 'AA-/M' desde 'A+/M' y a '1+/M' desde '1/M' a las calificaciones corporativas de largo y corto plazo, respectivamente, de Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. ('Javier'). La Perspectiva de la calificación de largo plazo es modificada a 'Estable' desde 'Positiva'.

El aumento en las calificaciones corporativas de Javier se fundamenta en la buena evolución observada en sus indicadores de rentabilidad, lo cual, a la par le ha permitido una consistente reducción en su apalancamiento hasta niveles considerados como bajos para la industria. Asimismo, se destaca la sólida posición de liquidez y constante generación de flujo de efectivo de la compañía, en su caso, soportada por su eficiente manejo del capital de trabajo y un ágil modelo de negocio que continúa evolucionando favorablemente pese a ciertas complejidades en el entorno económico, y que se espera que le permita mantener un crecimiento ordenado ahora con una mayor dinámica en sus inversiones para el desarrollo de nuevos proyectos. Asimismo, se contempla la posición de liderazgo de Javier, incluyendo su buena diversificación geográfica y por segmento de precios. Por su parte, las calificaciones estarían limitadas por los riesgos inherentes al sector de la vivienda en México, incluyendo la sensibilidad a cambios en la política nacional de vivienda, además de su relevante exposición a distintas variables externas.

Buena Evolución en Rentabilidad. Javier presenta una relevante mejora en su generación de utilidades, destacando que en los UDM al 3T23 acumuló un EBITDA de Ps\$1,330 millones, +22.1% respecto a los doce meses previos, con un fortalecido margen del 15.0% (UDM al 3T22: 13.8%). Asimismo, la utilidad neta registrada en los últimos nueve meses fue de Ps\$349.3 millones, +57.7% vs 9M22, permitiendo buenos rendimientos sobre capital y activos promedio (ROAE y ROAA) del 16.9% y 5.1%, respectivamente. La compañía sigue consolidando una mezcla de ventas más rentable por su correcta selección de proyectos, con la consideración de que persiste atendiendo segmentos todavía modestos de precios y que guardan un importante potencial a futuro. La expectativa es que el desempeño recientemente observado sea mantenido hacia adelante.

Consistente Reducción en Apalancamiento. Al 3T23, la Deuda Total de Javier se situó en Ps\$2,596 millones (incluye intereses por pagar), con un leve incremento del 3.0% en los UDM como reflejo de la baja propensión a financiar su capital de trabajo con nueva deuda de terceros. Positivamente, su indicador de Deuda Neta a EBITDA disminuyó a un bajo nivel de 0.7x (3T22: 1.0x). Cabe destacar que, en octubre de 2022 la compañía materializó la reestructura de su principal pasivo, además de la amortización anticipada de la porción en moneda extranjera (US\$21 millones), con lo que se observa



un perfil de deuda apropiado con vencimiento hasta 2027 y adecuadas condiciones en su costo financiero, aunque la compañía aún mantiene una concentración en sus fuentes de fondeo.

Sólida Posición de Liquidez y Constante Generación de Flujo de Efectivo. A lo largo del periodo de análisis, incluso durante la pandemia de COVID-19, Javier ha mantenido niveles sobresalientes de generación de flujo de efectivo, junto con mejoras en su posición de liquidez. Como reflejo de ello, al cierre del 3T23, registró Ps\$1,637 millones como Efectivo e Inversiones temporales, +17.7% en los UDM, monto visto como suficientemente robusto para sus necesidades a corto y mediano plazo.

Eficiente Manejo de Capital de Trabajo y Ágil Modelo de Negocio. Javier se mantiene apoyada en su flexibilidad operativa, la rápida conversión y desplazamiento de inventario, así como el gradual reenfoque hacia segmentos de precios más rentables. En añadido, sus inversiones se han limitado en torno a niveles de reposición de terrenos.

Expectativa de Crecimiento Ordenado. En los 9M23, la compañía acumuló 9,378 viviendas escrituradas, observando así un moderado incremento del 2.7% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. No obstante, es de destacar que sus Ingresos Operativos aumentaron 12.0% en el mismo periodo, suponiendo Ps\$6,690 millones. PCR Verum espera que Javier sostenga leves crecimientos en su escala de negocio, aunque con mayor impacto positivo hacia sus ingresos, destacando la influencia del reenfoque gradual hacia los segmentos 'Medio' y 'Residencial', por lo cual no contempla el desarrollo de fraccionamientos masivos, y sí dirigir sus actividades hacia generar una oferta controlada. En caso de mantenerse estas condiciones, el plan de la compañía la guiaría a continuar reduciendo su apalancamiento al no requerir de deuda adicional.

Posición de liderazgo. Javier cuenta con una buena posición competitiva como líder del sector en cuanto al volumen de venta de unidades con el financiamiento de los principales fondos públicos; destacando que mantiene presencia en la mayoría de las entidades más relevantes respecto a su aportación a la economía nacional. Aunque el precio de venta promedio de la empresa se ha incrementado en los últimos años (9M23: Ps\$708,800, +9.2% respecto a 9M23), el resto de sus principales competidores persisten con niveles superiores en vista de su mayor proporción de viviendas destinadas a los segmentos residenciales.

Riesgos Inherentes al Sector de la Vivienda en México. PCR Verum considera tanto a Javier, como al resto de participantes en la industria inmobiliaria, altamente sensibles a cambios en la política nacional de vivienda. Nuevos aumentos en las tasas de interés, incrementos en los precios de insumos, una desaceleración en la creación de empleos formales, entre otros factores, podrían influir de forma negativa y repentina en el desempeño de la compañía.

Perspectiva 'Estable'

Las calificaciones de Javier mejorarán en la medida que ésta mantenga la dinámica a la baja en sus niveles de apalancamiento, aunado a una buena evolución en su rentabilidad y generación de flujo de efectivo, acompañado de una mayor diversificación en sus fuentes de fondeo. Por su parte, acciones



negativas para las calificaciones podrían darse ante una afectación generalizada en el desempeño financiero de la compañía, o bien, por situaciones externas que presionen las virtudes de su modelo operativo, entre otros factores.

Javer fue fundada en 1973, dedicada al desarrollo inmobiliario habitacional en todas sus fases. Si bien, a lo largo de su historia la compañía ha concentrado una parte importante de sus operaciones en Nuevo León (UDM al 3T23: 36.3% de sus Ingresos Totales), recientemente ha logrado expandirse hacia el Estado de México, Jalisco, Querétaro, Aguascalientes, Tamaulipas, Quintana Roo, Guanajuato y Puebla. En los últimos años ha optimizado su mezcla de ventas con el objetivo de fortalecer su flujo de efectivo y rentabilidad, en este sentido el segmento ‘Medio’ se ha consolidado como su principal mercado atendido. La empresa es líder en el sector con base en su participación en el volumen de hipotecas originadas por los principales fondos públicos de financiamiento a la vivienda.

Criterios ESG

Javer cuenta con factores ESG por encima del promedio. La empresa implementa un modelo de responsabilidad social corporativa gestionado por un comité interno. Algunas de sus acciones incluyen campañas de arborización y reciclaje, el rescate de flora y fauna, la organización del ‘Premio JAVER Sustentable’, además de obtener la certificación *EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)* para dos de sus proyectos vigentes, y en vías de conseguirla para otros proyectos. En el aspecto social brinda programas de apoyo en sus fraccionamientos y colabora con distintas organizaciones, aunado a que se mantiene comprometida con los Diez Principios Universales de las Naciones Unidas. Se considera que Javer opera de acuerdo con las mejores prácticas de gobierno corporativo.

Metodologías Aplicadas

- Corporativos (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

Analistas

Jesus Hernández de la Fuente

Director

 (81) 1936-6692 Ext. 107

 jesus.hernandez@verum.mx

Daniel Martínez Flores

Director General Adjunto de Análisis

 (81) 1936-6692 Ext. 105

 daniel.martinez@verum.mx

Jonathan Félix Gaxiola

Director

 (81) 1936-6692 Ext. 111

 jonathan.felix@verum.mx

Acciones de Calificación

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	‘A+/M’	‘AA-/M’
Corto plazo	‘1/M’	‘1+/M’
Perspectiva	‘Positiva’	‘Estable’



Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de Javier se realizó el 3 de abril de 2023. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2023.

En términos de la disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que Javier ha sido calificada por HR Ratings en 'HR AA-' y 'HR 1' con Perspectiva 'Estable' el pasado 16 de octubre de 2023.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora 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 las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

