



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 2T22 Y 6M22 CON CRECIMIENTO EN UTILIDAD BRUTA, UAFIDA Y GENERACIÓN POSITIVA DE FLUJO DE EFECTIVO

Monterrey, Nuevo León, México — 18 de julio, 2022 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el segundo trimestre (“2T22”) y los primeros seis meses (“6M22”) al 30 de junio 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** fueron 3,045 en el 2T22, representando una variación negativa de 11.8% contra las 3,453 unidades desplazadas durante el 2T21. Durante 6M22, se escrituraron 5,964 unidades, disminuyendo 13.4% contra 6M21, donde se vendieron 6,887 viviendas, principalmente por la continua mejora en la mezcla de ventas, privilegiando las unidades de los segmentos medio y residencial provocando la contracción en el volumen en las de interés social.
- **Los ingresos netos** fueron \$1,944.8 millones en el 2T22, mientras que en el 2T21 se registraron ingresos de \$2,033.5 millones, siendo el último 4.4% mayor. Al cierre del 30 de junio de 2022, los ingresos acumulados son de \$3,799.8 millones, solamente 0.7% por debajo de los ingresos de 6M21 de \$3,826.5 millones. La mejora en la mezcla, como se mencionaba anteriormente, ayudó a mitigar el efecto de un menor volumen al tener un precio promedio mayor en 14.1%, creando solo una ligera variación en el nivel de ingresos de forma acumulada.
- **La UAFIDA** se incrementó 2.2% a \$327.7 millones en el 2T22, en comparación con los \$320.8 millones generados en el 2T21. En 6M22, la UAFIDA fue de \$537.9 millones, aumentando 4.9% contra los \$513.0 millones del 6M21. Los efectos mencionados anteriormente, en conjunto con la contención en costos y gastos, y el incremento de ventas de lotes comerciales, fueron los principales factores para dicho incremento.
- **El resultado neto** fue de \$103.8 millones en el 2T22, 17.5% arriba de los \$88.4 millones del 2T21. Para el periodo de 6M22 se reportaron \$123.9 millones, creciendo 18.6% contra los \$104.5 millones de 6M21. La variación presentada proviene de la combinación de mejores márgenes de utilidad en conjunto con un menor costo integral de financiamiento, provocado por el prepago de la deuda.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue positivo en ambos periodos, registrando \$188.3 millones en el 2T22, y \$214.3 millones en 6M22. Sin embargo, presentan una disminución contra los mismos periodos de 2021, principalmente por una mayor inversión en inventarios como preparación para el segundo semestre del año.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “Concluimos la primera mitad de 2022 con resultados financieros y operativos favorables, con una mejora respecto al mismo periodo de 2021, lo cual nos permite estar preparados para iniciar el segundo semestre del año con la certeza de alcanzar los resultados anuales planteados.

Continuamos solidificando la mezcla de producto, lo que mantiene el crecimiento en el precio promedio de venta hasta los \$633 mil pesos, un 14.1% más a lo alcanzado en el mismo período del año anterior, dando como resultado un crecimiento en la UAFIDA de 4.9%.

Para los últimos 12 meses terminados el 30 de junio de 2022, la UAFIDA alcanzó la cifra de \$1,114 millones de pesos, conservando la tendencia de crecimiento en 2.3%, en comparación con el período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2021. De igual manera, mantenemos los niveles de deuda bruta y deuda neta en relación a la UAFIDA en el orden de 2.23 y 1.47 veces, respectivamente.

Adicionalmente, durante este segundo trimestre logramos la apertura de 5 nuevos fraccionamientos en los estados de Jalisco y Nuevo León, todos ellos de vocación media y residencial para continuar apalancando la estrategia de la Compañía.

También nos complace informales que por quinto año consecutivo obtuvimos el distintivo de una de las mejores empresas para trabajar en México (GPTW por sus siglas en inglés), logrando avanzar 6 posiciones hasta la número 35, en comparación con el lugar 41 del año anterior, en el ranking de empresas de 500 a 5,000 colaboradores, en el cual hemos logrado escalar 31 posiciones en los últimos 5 años.

En materia de responsabilidad social, nos complace anunciar que durante el mes de junio inauguramos de la mano de Construyendo y Creciendo, A.C., nuestra primera aula en un fraccionamiento en Nuevo León, con el objetivo de que los trabajadores de obra y miembros de la comunidad puedan culminar estudios básicos y tomar clases de valor curricular.

Por último, dado lo positivo de los resultados con corte al primer semestre del año, nos permitimos reiterar nuestra guía para el ejercicio 2022, con crecimiento en ingresos y con un alza de 3% en UAFIDA.”

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Las unidades vendidas sumaron 3,045 durante el 2T22, siendo el 87.5% del segmento medio y el restante 12.5% de residencial. De manera acumulada se vendieron 5,964 unidades en el 6M22, de las cuales el 87.0% fueron del segmento de vivienda media, 12.9% de residencial, y solamente el 0.1% de interés social. Debido a la mejora en la mezcla de ventas, el segmento medio presenta en el 2T22 un incremento de 3.8 puntos porcentuales en su proporción sobre el total de unidades del periodo y de 1.4 puntos porcentuales en el 6M22, respecto a las proporciones registradas en los mismos periodos de 2021.

En cuanto a los **ingresos** del periodo, en el 2T22 fueron \$1,944.8 millones, conformados principalmente en 66.6% por la venta de unidades del segmento medio y 32.5% de viviendas residenciales. En 6M22, los ingresos fueron \$3,799.8 millones, 65.6% provinieron del segmento de vivienda media, 33.7% de residencial y 0.1% de interés social. Los ingresos provenientes del segmento residencial incrementaron 8.9% en 6M22 respecto a lo registrado en 6M21, como resultado de la mejora en la mezcla.

En 2T22 y 6M22 se reportaron \$17.2 millones y \$25.0 millones de ingresos por ventas de lotes comerciales, respectivamente, los cuales fueron el 0.9% y 0.7% de los ingresos de cada periodo. Presentan incrementos considerables respecto a sus comparativas debido a la disponibilidad de lotes para la venta en relación a las aperturas de desarrollos que se tuvieron durante el trimestre.

El **precio promedio de venta** creció 7.6% a \$633.0 mil en 2T22 desde los \$588.1 mil registrados en 2T21. En el 6M22, el precio promedio de venta cerró en \$632.9 mil, 14.1% arriba del precio promedio de \$554.5 mil reportado en 6M21. En ambos periodos, la mejora en la mezcla de ventas representa la mayor parte de dichos incrementos.

Tipo de financiamiento: El INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario para los clientes de Javer. En el 2T22, el 84.9% de las unidades desplazadas fueron financiadas a través del INFONAVIT, incluyendo el esquema COFINAVIT. Para el periodo de 6M22, similarmente, el 85.2% de las viviendas fueron adquiridas con el mismo tipo de financiamiento. Aunque dicho instituto sigue siendo la principal fuente de crédito, en ambos periodos presentados se ha observado un incremento en las viviendas financiadas con medios privados, lo cual se debe al creciente desplazamiento de unidades de mayor valor.

Las ventas a través de medios digitales siguen afianzándose, y es por eso que durante el 2T22 el 67.0% de los clientes que compraron una vivienda llegaron a través de dichos medios, representando un incremento de 8.0 puntos porcentuales contra el 2T21.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

La **utilidad bruta** fue de \$586.5 millones en el 2T22, incrementando 5.8% respecto a los \$554.5 millones del 2T21. En el 6M22 se presentó el mismo porcentaje de crecimiento, reportando \$1,103.4 millones en comparación a los \$1,042.7 millones del 6M21. Los aumentos son el resultado de la contención de costos y por una mayor venta de lotes comerciales.

El **margen bruto** subió 2.9 puntos porcentuales en el 2T22 a 30.2% y 1.8 puntos porcentuales de manera acumulada a 29.0%, debido a los efectos mencionados anteriormente.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas alcanzaron \$292.9 millones en el 2T22 y \$631.3 millones en el 6M22, mientras que en el 2T21 y 6M21 sumaron \$258.0 millones y \$579.6 millones, respectivamente. Aunque dichos montos presentaron incrementos, la proporción contra el nivel de ingresos solo incremento 2.4 puntos porcentuales en 2T22 y 1.5 puntos porcentuales en 6M22. Los efectos extraordinarios originados por la implementación de la reforma laboral, a partir del mes de julio de 2021 fueron los principales causantes de dicha disparidad en la comparativa.

UAFIDA

La UAFIDA se incrementó 2.2% a \$327.7 millones en el 2T22, en comparación con los \$320.8 millones generados en el 2T21. En 6M22, la UAFIDA fue de \$537.9 millones, aumentando en 4.9% contra los \$513.0 millones del 6M21. Los efectos mencionados anteriormente, en conjunto con el aumento de ventas de lotes comerciales, y la contención en costos y gastos, fueron los principales factores para dicho incremento.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El costo integral de financiamiento (CIF) fue de \$114.7 millones en el 2T22, 10.8% menor a los \$128.6 millones de 2T21, esto gracias al prepagó de la deuda del mes de febrero, que provocó un menor costo de intereses y una menor pérdida cambiaria debido a la reestructura de los instrumentos financieros derivados de la Compañía. En el 6M22 el costo fue de \$249.0 millones, presentando por igual una disminución de 6.5%, debido a los mismos efectos del trimestre.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

En 2T22 se generaron \$79.6 millones en impuestos a la utilidad a pagar, mientras que en el 2T21 fueron \$83.1 millones. De manera acumulada para el año en curso se registraron \$106.9 millones, y para el mismo periodo del 2021 fueron \$98.2 millones.

RESULTADO NETO

El resultado neto fue de \$103.8 millones en 2T22, 17.5% arriba de los \$88.4 millones en 2T21. Para el periodo de 6M22 se reportaron \$123.9 millones, creciendo 18.6% contra los \$104.5 millones de 6M21. La variación presentada proviene de la combinación de mejores márgenes de utilidad en conjunto con un menor costo integral de financiamiento.

UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción fue de \$0.37 en 2T22 y de \$0.44 en 6M22.

UTILIDAD INTEGRAL

La utilidad integral fue de \$121.2 millones en el 2T22 y de \$170.7 millones en el 6M22.

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) fue positivo en ambos periodos, registrando \$188.3 millones en el 2T22, y \$214.3 millones en 6M22. Sin embargo, presentan una disminución contra los mismos periodos de 2021, principalmente por una mayor inversión en inventarios como preparación para el segundo semestre del año.

El flujo libre de la firma, es decir sin considerar el pago de intereses, fue de \$286.4 millones en el 2T22, mientras que en el 2T21 fue de \$576.0 millones.

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Durante el trimestre, se continuó con la ejecución de los programas insignia de la Compañía y algunas actividades nuevas en seguimiento con los objetivos del Modelo de Responsabilidad Social de Javer. A continuación, se presentan algunas de las actividades más relevantes realizadas durante el 2T22:

- Donación por motivo del Día del Niño de más de 600 juguetes a niños y niñas de diferentes organizaciones en las plazas donde se tiene presencia.
- Inauguración e inicio de actividades de la primera aula JAVER en colaboración con Construyendo y Creciendo A.C., para el desarrollo académico de trabajadores de obra y comunidad en el fraccionamiento Valle de Lincoln, en Nuevo León.
- Donación de más de 700 libros a ludotecas y bibliotecas del municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Participación en la Alianza Empresarial por la Educación Técnica en Nuevo León para becar en el ciclo escolar 2022-2023 a 150 jóvenes.
- Se plantaron 60 árboles en el Estado de México y se adoptaron 112 árboles en 6 desarrollos en Jalisco y Nuevo León.
- El programa de Rescate de Flora y Fauna se ejecuta previo al desmonte de los terrenos para salvaguardar la biodiversidad. En el primer semestre se han rescatado 513 individuos.

- El programa Arborizando Nuestras Comunidades promueve el desarrollo sano de los ecosistemas dentro de nuestros fraccionamientos. En el primer semestre se han plantado 227 árboles.

ACTIVOS / PASIVOS

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido fue de \$1,027.1 millones al 30 de junio de 2022, presentando una disminución de 28.0% contra el saldo de \$1,639.0 al 31 de diciembre de 2021 principalmente por el uso de recursos para el prepago del crédito sindicado por \$500.0 millones realizado en el mes de febrero.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar incrementó a \$627.5 millones al 30 de junio de 2021, en comparación a \$452.2 millones al 31 de diciembre de 2021, debido a un incremento en cartera.

El saldo de cuenta por cobrar a largo plazo se mantuvo estable con \$86.0 millones al cierre del 2T22, mientras que al cierre del 2021 fue de \$85.3 millones.

Inventarios

Al 30 de junio de 2022, el inventario a corto plazo fue de \$3,989.0 millones, conformados por \$808.7 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,220.4 millones de casas en proceso de construcción y \$1,960.0 millones de urbanización y equipamiento. El saldo de las reservas territoriales fue de \$1,578.6 millones.

Al 30 de junio de 2022, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron un total de 60,156 unidades, de las cuales el 68.3% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 31.7% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

PROYECTOS EN DESARROLLO

Los inicios de unidades fueron 3,400 en el 2T22, nivel similar al del 2T21 y mayor al del trimestre pasado en 27.8%, debido al arranque de 5 proyectos en el trimestre y con el objetivo de contar con suficiente inventario para la segunda mitad del año.

Las unidades terminadas presentaron una disminución de 15.2% en el 2T22, terminando en 3,056 unidades para el periodo mencionado y 3,602 en el 2T21, esto en línea con la estrategia de mejorar la mezcla de ventas, ya que las unidades de segmento medio y residencial toman un mayor periodo de construcción.

El inventario final de unidades terminadas al 30 de junio de 2022 fue de 1,234, 6.7% más a las 1,157 unidades al 31 de marzo de 2022, dado el arranque de 5 nuevos proyectos durante el trimestre.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo registrado al 30 de junio de 2022 fue de 294 días, 18 días más que los 276 días registrados al cierre del mismo mes del año 2021, derivado del incremento de la inversión en inventario en proceso en preparación para la segunda mitad del año.

DEUDA

Al 30 de junio del 2022, Javier continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$100.0 millones y \$69.2 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 30 de junio del 2022, la deuda total / UAFIDA fue de 2.23x, deuda neta a UAFIDA de 1.47x y el efectivo disponible para servicio de la deuda fue de 1.40x.

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 30 de junio de 2022, Javier 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.

CAPITAL CONTABLE

El saldo del capital contable fue de \$2,541.8 millones al cierre de junio de 2022, presentando un incremento contra los \$2,369.4 millones al cierre de 2021, principalmente por el aumento en las utilidades acumuladas.

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
Segundo Trimestre de 2022

El día martes 19 de julio 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: 917757

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.

