



## **JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 3T22 Y 9M22 CON CRECIMIENTO EN INGRESOS, UAFIDA, UTILIDAD NETA Y UNA FUERTE GENERACIÓN DE FLUJO LIBRE DE EFECTIVO**

**Monterrey, Nuevo León, México — 24 de octubre, 2022 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”),** anuncia sus resultados financieros para el tercer trimestre (“3T22”) y los primeros nueve meses (“9M22”) al 30 de septiembre 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** incrementaron 4.1% a 3,171 en el 3T22 en comparación a las 3,047 unidades del 3T21. Durante 9M22 se escrituraron 9,135 viviendas, representando una contracción de 8.0% en comparación con las 9,934 unidades desplazadas en el mismo periodo de 2021, debido principalmente al cambio y mejora en la mezcla de ventas, con el objetivo de maximizar las utilidades.
- **Los ingresos netos** crecieron 22.1% pasando de \$1,779.7 millones en el 3T21 a \$2,172.2 millones en el 3T22. De manera acumulada se reportaron \$5,972.0 millones, 6.5% mayor a los \$5,606.3 millones generados en 9M21, lo cual demuestra la efectividad de la mejora en la mezcla de ventas, al incrementar los ingresos con una menor venta de unidades, debido a un mayor precio promedio.
- **La UAFIDA** ascendió a \$333.5 millones en el 3T22, creciendo 10.1% comparada con los \$302.9 millones registrados en el 3T21. En 9M22, la UAFIDA fue de \$871.5 millones, presentando un incremento de 6.8% contra el mismo periodo de 2021, donde fue de \$815.9 millones, efecto proveniente de la mejora en la mezcla de ventas, la optimización de costos y gastos, y una mayor venta de lotes comerciales.
- **El resultado neto** se vio favorecido por los efectos mencionados anteriormente, sumando \$97.6 millones en el 3T22 y \$221.5 millones en 9M22, los cuales son 34.7% y 25.2% mayores, respectivamente, a los \$72.4 millones y \$176.9 millones resultantes en el 3T21 y 9M21.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue de \$444.0 millones en el 3T22, un crecimiento exponencial contra lo reportado en el 3T21, donde fue negativo por \$26.1 millones, esto dado a que durante el trimestre se realizó una menor inversión en reservas territoriales. En 9M22 el FLE creció 26.6% a \$658.3 millones, en comparación con los \$519.9 millones de 9M21, consecuencia de los mismos efectos del trimestre. Esto nos lleva a tener un flujo libre de efectivo de \$909.5 millones para el periodo de 12 meses al cierre de septiembre de 2022, cifra récord para la Compañía.

### **COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL**

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “Nos acercamos a la recta final del año y mantenemos la inercia de los dos trimestres anteriores, con resultados financieros y operativos favorables, presentando un crecimiento contra el mismo periodo de nueve meses de 2021, apalancados en la mejora en la mezcla de vivienda desplazada.

El impacto positivo por el cambio en la mezcla de productos ha provocado que nuestro precio promedio de venta ronde los \$649 mil pesos en el acumulado del año, un crecimiento de 15.6% contra el presentado en septiembre de 2021, ayudando así a compensar la disminución en el volumen en los segmentos de precios de venta más bajos.

El efecto anteriormente comentado y las eficiencias generadas en costos nos arrojan un crecimiento para los últimos doce meses terminados al 30 de septiembre de 2022 de la UAFIDA en el orden de 5.1% en comparación con la cifra de 2021, y una expansión de 50 pbs en el margen bruto reportado en el 9M22, a pesar de la presión inflacionaria en los costos de los principales insumos.

Al 30 de septiembre de 2022 los niveles de la deuda bruta y deuda neta con relación a la UAFIDA se encuentran en el orden de 2.14 y 1.16 veces, respectivamente, una mejora sustancial en su comparativa contra las observadas en el mismo período del año anterior.

Con respecto a la estructura de capital nos complace informarles que el 14 de octubre del presente, firmamos un crédito sindicado por un monto de \$2,450,000,000.00 (dos mil cuatrocientos cincuenta millones de pesos 00/100), el cual se encuentra sujeto a ciertas condiciones suspensivas para la disposición de los recursos. El uso de estos últimos será al 100% para liquidar el crédito actual, firmado en 2019. Esta nueva estructura mejora las condiciones de plazo y de costo para la Compañía, lo que nos deja en una mejor posición para continuar con el afianzamiento de nuestro modelo de negocio.

En materia de sustentabilidad, logramos que dos de nuestros proyectos obtuvieran la certificación EDGE emitida por la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), lo que garantiza a nuestros clientes que sus viviendas generan ahorros en agua y luz, así como que los materiales utilizados en la construcción generaron ahorros en emisiones. Continuaremos sumándonos para contribuir con acciones en pro del cuidado del medio ambiente.

Es importante destacar que recientemente el INFONAVIT anunció que aumentará la edad máxima para obtener un crédito hipotecario de 65 a 70 años, lo cual propiciará un incremento en el monto máximo a obtener, en promedio \$180 mil pesos, a la vez que ampliará la base de la demanda potencial. Dichos cambios se implementarán a finales del mes de noviembre. Adicionalmente, el proceso de escrituración continua para los esquemas de financiamiento del FOVISSSTE entrará en vigor el próximo mes, lo que ayudará a que el trámite para los créditos que se otorgarán a partir del siguiente año sea más fácil para los derechohabientes.

En seguimiento a nuestro plan estratégico, por considerarlo un estado con potencial adecuado para el desarrollo de nuestro modelo de negocio y dada la cercanía con el Estado de México, hemos firmado la adquisición de dos inmuebles en el estado de Puebla. Esperamos las primeras escrituras para el ejercicio 2023, y que la inversión total en estos dos proyectos oscile en los \$400 millones de pesos. La administración de estos desarrollos la llevará a cabo nuestro equipo de la unidad de negocios del Estado de México, hasta no afianzar los resultados y considerar abrir una oficina más en este estado. Puebla será el noveno estado en donde Javer sumará su participación.

Por último, quisiera comentarles que dado lo positivo de los resultados en estos nueve meses del año, modificamos al alza nuestra guía para el ejercicio 2022, con crecimiento en ingresos y con un incremento de aproximadamente 7% en la UAFIDA.”

## **UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS**

**Las unidades vendidas** sumaron 3,171 durante el 3T22, de las cuales el 85.8% fueron del segmento de vivienda media y el 14.2% de residencial. En 9M22 se registraron 9,135 unidades escrituradas, participando la vivienda media con un 86.6% y la residencial con 13.4%. En el 3T22 se observó un incremento de 4.1% en las viviendas desplazadas y cabe resaltar que, dada la mejora en la mezcla, las unidades residenciales crecieron 22.9%.

En cuanto a los **ingresos**, en el 3T22 fueron de \$2,172.2 millones, conformados 62.5% por la venta de viviendas de segmento medio y 36.7% por viviendas residenciales. En 9M22 se reportaron ingresos por \$5,972.0 millones, integrados en un 64.5% por vivienda media y 34.8% por vivienda residencial. En comparación con los mismos periodos de 2021, el 3T22 presentó un incremento de 22.1% en ingresos totales y en 9M22 de 6.5%, destacando en ambos periodos la variación positiva de 41.6% y 19.5% en los ingresos aportados por el segmento residencial, respectivamente.

Durante el 3T22 y los 9M22 se reportaron \$16.5 millones y \$41.5 millones de ingresos por ventas de lotes comerciales, respectivamente. De manera acumulada, dichos ingresos presentan un incremento de 50.1% respecto a los registrados en 9M21, debido a la mayor disponibilidad de lotes comerciales.

El **precio promedio de venta** creció 17.7% a \$679.8 mil en el 3T22, comparado con los \$577.4 mil registrados en el 3T21. En 9M22 el precio promedio de venta ascendió a \$649.2 mil, siendo 15.6% mayor a los \$561.6 mil presentados en 9M21. Dichos incrementos son un efecto más de la continua mejora en la mezcla de productos.

**Tipo de financiamiento:** El INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario para los clientes de Javer. En el 3T22, el 87.6% de las unidades desplazadas fueron financiadas a través del INFONAVIT, incluyendo el esquema COFINAVIT. Para el periodo de 9M22, similarmente, el 86.0% de las viviendas fueron adquiridas con el mismo tipo de financiamiento. Aunque dicho instituto sigue siendo la principal fuente de crédito, en ambos periodos se ha observado un incremento en las viviendas financiadas con créditos bancarios, lo cual se debe al creciente desplazamiento de unidades de mayor valor.

Las ventas a través de medios digitales continúan afianzándose, por lo que durante el 3T22 el 66.8% de los clientes que compraron una vivienda llegaron a través de dichos medios, representando un incremento de 7.2 puntos porcentuales contra el 3T21.

## **UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO**

**La utilidad bruta** fue de \$610.4 millones en el 3T22, creciendo 13.5% respecto a los \$537.6 millones del 3T21. En 9M22 se registró un incremento de 8.4%, pasando de \$1,580.3 millones en 9M21, a \$1,713.8 millones en el periodo acumulado actual. El aumento es resultado del desplazamiento de unidades de mayor valor, la contención de costos y del incremento en las ventas de lotes comerciales.

**El margen bruto** se contrajo ligeramente por 2.1 puntos porcentuales en el 3T22, cerrando en 28.1%, sin embargo, en 9M22 se incrementó 0.5 puntos porcentuales contra su comparativa, situándose en 28.7%.

## **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS**

Los gastos de administración y ventas alcanzaron los \$312.1 millones en el 3T22 y \$943.5 millones en 9M22, lo cual representa un incremento de 21.1% y 12.7%, respectivamente, debido a los efectos extraordinarios de la reforma laboral, en los que se ha trabajado para mitigarlos con estrategias de contención. Es por eso que, como porcentaje del nivel de ventas, durante el trimestre se observó una disminución de 0.1 puntos porcentuales.

## **UAFIDA**

La UAFIDA ascendió a \$333.5 millones en el 3T22, creciendo 10.1% comparada con los \$302.9 millones registrados en el 3T21. En 9M22, la UAFIDA fue de \$871.5 millones, presentando un incremento de 6.8% contra el mismo periodo de 2021, donde fue de \$815.9 millones, efecto proveniente de la mejora en la mezcla de ventas, la optimización de costos y gastos, y una mayor venta de lotes comerciales.

## **COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO**

El costo integral de financiamiento (CIF) fue de \$123.0 millones en el 3T22, lo cual representa una disminución de 13.0% contra el CIF de \$141.4 millones del 3T21, debido al prepago parcial de la deuda durante el mes de febrero y a las ganancias de los instrumentos financieros derivados. En 9M22 el CIF fue de \$372.1 millones, 8.8% menor a los \$407.8 millones reportados durante el 9M21 por los mismos efectos comentados.

## **IMPUESTOS A LA UTILIDAD**

En 3T22 se generaron \$84.1 millones en impuestos a la utilidad a pagar, mientras que en el 3T21 fueron \$68.1 millones. De manera acumulada para el año en curso se registraron \$191.0 millones, y para el mismo periodo del 2021 fueron \$166.3 millones. Los incrementos van en línea con el aumento en los ingresos y las utilidades.

## **RESULTADO NETO**

El resultado neto se vio favorecido por los efectos mencionados anteriormente, resultando en \$97.6 millones en el 3T22 y \$221.5 millones en 9M22, los cuales son 34.7% y 25.2% mayores, respectivamente, a los \$72.4 millones y \$176.9 millones resultantes en el 3T21 y 9M21.

## **UTILIDAD POR ACCIÓN**

La utilidad por acción fue de \$0.35 en 3T22 y de \$0.79 en 9M22.

## **UTILIDAD INTEGRAL**

La utilidad integral fue de \$101.7 millones en el 3T22 y de \$272.4 millones en 9M22.

## **FLUJO LIBRE DE EFECTIVO**

El flujo libre de efectivo (FLE) fue de \$444.0 millones en el 3T22, casi 1,800% mayor a lo reportado en el 3T21, donde fue negativo por \$26.1 millones, esto dado que durante el trimestre se realizó una menor inversión en reservas territoriales. En 9M22 el FLE creció 26.6% a \$658.3 millones, en comparación con los \$519.9 millones de 9M21, consecuencia de los mismos efectos del trimestre. Esto nos lleva a tener un flujo libre de efectivo de \$909.5 millones para el periodo de 12 meses al cierre de septiembre de 2022, cifra récord para la Compañía.

El flujo libre de la firma, es decir sin considerar el pago de intereses, fue de \$552.4 millones en el 3T22, mientras que en el 3T21 fue de \$100.9 millones, representando un incremento de 447.7%. De manera acumulada, se registra un flujo libre de la firma de \$993.5 millones en 9M22, 10.7% arriba a lo generado en 9M21.

## **RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA**

Como parte del compromiso que tiene la Compañía con la sustentabilidad, durante el trimestre Javier obtuvo la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies, por sus siglas en inglés) para dos de sus proyectos, Muriel Residencial ubicado en Nuevo León y Jardines de Magnolias en el Estado de México, sumando un total de 1,880 viviendas certificadas.

EDGE fue creado por la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), miembro del Banco Mundial, y su objetivo es evaluar la eficiencia energética e hídrica que tendrá cada vivienda para el usuario final, así como el ahorro energético generado a través de los materiales utilizados en el proceso constructivo.

- 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 1,179 individuos.
- El programa Arborizando Nuestras Comunidades promueve el desarrollo sano de los ecosistemas dentro de nuestros fraccionamientos. En el primer semestre se han plantado 542 árboles.

## **ACTIVOS / PASIVOS**

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

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido fue de \$1,390.5 millones al 30 de septiembre de 2022.

### **Cuentas por cobrar**

El saldo de cuentas por cobrar incrementó a \$560.1 millones al 30 de septiembre de 2022, en comparación a \$452.2 millones al 31 de diciembre de 2021, debido al incremento en cartera.

El saldo de cuenta por cobrar a largo plazo se mantuvo estable con \$85.9 millones al cierre del 3T22, mientras que al cierre del 2021 fue de \$85.3 millones.

## **Inventarios**

Al 30 de septiembre de 2022, el inventario a corto plazo fue de \$3,983.8 millones, conformados por \$773.8 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,240.1 millones de casas en proceso de construcción y \$1,969.9 millones de urbanización y equipamiento. El saldo de las reservas territoriales fue de \$1,462.3 millones.

Al 30 de septiembre de 2022, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron un total de 57,356 unidades, de las cuales el 68.0% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 32.0% restante son reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

## **PROYECTOS EN DESARROLLO**

Los inicios de unidades fueron 2,639 en el 3T22, tan solo 1 unidad mayor al mismo trimestre del año pasado y 22.4% menor al 2T22, debido a que la mezcla de ventas se ha ido orientando hacia segmentos de productos de precio más alto disminuyendo el volumen.

Las unidades terminadas fueron 3,107 en el 3T22, un nivel similar a las 3,173 unidades terminadas del 3T21.

El inventario final de unidades terminadas al 30 de septiembre de 2022 fue de 1,157, 11.5% menor a las 1,308 unidades del 3T21, debido a los mismos factores mencionados anteriormente.

## **CAPITAL DE TRABAJO**

Los inicios de unidades fueron 2,639 en el 3T22, tan solo 1 unidad mayor al mismo trimestre del año pasado y 22.4% menor al 2T22, debido a que la mezcla de ventas se ha ido orientando hacia segmentos de productos de precio más alto disminuyendo el volumen.

Las unidades terminadas fueron 3,107 en el 3T22, un nivel similar a las 3,173 unidades terminadas del 3T21.

El inventario final de unidades terminadas al 30 de septiembre de 2022 fue de 1,157, 11.5% menor a las 1,308 unidades del 3T21, debido a los mismos factores mencionados anteriormente.

## **DEUDA**

Al 30 de septiembre de 2022, Javier continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$100.0 millones y \$69.5 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 septiembre del 2022, la deuda total / UAFIDA fue de 2.14x, deuda neta a UAFIDA de 1.16x y el efectivo disponible para servicio de la deuda fue de 1.57x.

Javier 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 septiembre 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.

Con fecha de 14 de octubre de 2022, la Compañía celebró la firma de un nuevo crédito sindicado, cuyos recursos se utilizarán para realizar un pago anticipado voluntario del crédito sindicado actual. En la nueva estructura se mantendrá el esquema de garantías del crédito sindicado actual y su fondeo está sujeto al cumplimiento de condiciones suspensivas. Esta operación permitirá que Javier mejore las condiciones financieras de su estructura de deuda, su perfil de vencimientos y mantenga la inercia positiva de los últimos trimestres.

### **CAPITAL CONTABLE**

El saldo del capital contable fue de \$2,644.2 millones al cierre de septiembre de 2022, presentando un incremento contra los \$2,369.4 millones al 31 de diciembre 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  
Tercer Trimestre de 2022

**El día martes 25 de octubre 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: 814491**

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.

