



## **JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 2T23 CON CRECIMIENTOS DE DOBLE DÍGITO EN INGRESOS, UTILIDAD BRUTA, UAFIDA, UTILIDAD NETA Y LA EXPANSIÓN DE SUS MÁRGENES.**

**Monterrey, Nuevo León, México – 18 de julio, 2023 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”),** anuncia sus resultados financieros para el segundo trimestre (“2T23”) y los primeros seis meses (“6M23”) al 30 de junio de 2023. 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** crecieron 3.9% en el 2T23, alcanzando un total de 3,163 unidades desplazadas. En 6M23, se vendieron un total de 6,148 viviendas, representando un aumento de 3.1% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- **Los ingresos netos** tuvieron un incremento de doble dígito de 18.4% reportando un total de \$2,303.5 millones en 2T23 en comparación con los \$1,944.8 millones obtenidos en el 2T22, debido al desplazamiento de un mayor volumen, con una mejor mezcla de producto, lo cual derivó en que el precio promedio de venta cerrara en \$722.8 mil, 14.2% arriba del registrado en 2T22. Asimismo, los ingresos netos en 6M23 crecieron 14.8% a \$4,360.3 millones desde los \$3,799.8 millones reportados en 6M22, como resultado de los mismos efectos presentados en el trimestre.
- **La UAFIDA** incrementó 20.3% en el trimestre, pasando de \$327.7 millones en el 2T22 a \$394.1 millones en el 2T23. De manera acumulada, el aumento fue de 17.8% registrando \$633.5 millones en 6M23 en comparación con los \$537.9 millones en 6M22. Ambos resultados fueron favorecidos por el alza de unidades vendidas, y la mejora en la mezcla de productos y en el precio promedio de venta.
- **La utilidad neta** en 2T23 fue de \$137.0 millones, 32.0% mayor a los \$103.8 millones registrados en el 2T22. En términos acumulados, se reportaron \$196.7 millones en 6M23, es decir un incremento de 58.7% respecto a los \$123.9 millones percibidos en 6M22. Las variaciones al alza correspondieron al incremento en los ingresos de ambos periodos, así como por un menor costo integral de financiamiento a causa de la reestructura de la deuda.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue positivo tanto para el 2T23 y 6M23, alcanzando \$318.1 millones y \$107.7 millones, respectivamente. La obtención de flujo positivo ha sido consecuencia de las mejoras en los resultados de la Compañía y el control en el ciclo del capital de trabajo, a pesar de que durante ambos periodos se tuvo una inversión tres veces mayor en tierra con respecto al año anterior.

## **COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL**

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, “Llegamos al término de la primera mitad del año con la satisfacción de mostrar resultados financieros y operativos mejor a los esperados para este período, superándonos prácticamente en todas las métricas financieras, destacando un incremento de 20.3% y de 17.8% en la UAFIDA para los períodos de tres y seis meses, al comparar contra los mismos períodos del ejercicio 2022.

En cuanto al precio promedio, seguimos con la tendencia de crecimiento, sostenida en la mejora de la mezcla de ventas, la repercusión de la inflación a los mismos, y al gran trabajo de nuestras áreas operativas y comerciales, superando la barrera de los \$700 mil pesos en el precio promedio neto, alcanzando los \$704 mil pesos en 6M23, que representan un alza en el orden del 11.3%, contra lo presentado en 6M22.

Durante este primer semestre del año se inauguraron tres nuevos desarrollos conforme el plan anual, 2 de ellos orientados a servir al segmento medio ubicados en Nuevo León y el Estado de México, y uno más en Jalisco con oferta de vivienda residencial, quedando pendientes 8 aperturas de fraccionamientos para el resto del año en los estados de Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Puebla y Querétaro.

En cuanto a los niveles de la deuda bruta y deuda neta con relación a la UAFIDA, estos cerraron el periodo en el orden de 1.96 y 0.93 veces, respectivamente, continuando con su mejoría y la solidificación de nuestro balance. Por otro lado, les informamos que el dividendo decretado en la pasada asamblea de accionistas será pagado en su totalidad durante el mes de agosto del presente año.

En otros ámbitos, quisiera comentarles que recientemente publicamos nuestra declaración de compromiso en relación con la certificación EDGE que emite la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés), la cual garantiza que las viviendas que reciben dicho distintivo reducen el consumo energético e hídrico para los inquilinos, y en el proceso de fabricación de los materiales empleados se utilizó menos energía. También hemos sido catalogados como EDGE Champions al tener más de 200 mil m<sup>2</sup> con viviendas sustentables a través de las 1,880 viviendas ya certificadas. Nuestro compromiso con la sustentabilidad incluye que en los próximos 3 años al menos 10,000 viviendas más reciban la certificación EDGE.

Por último, afianzados en nuestros estupendos resultados, seguimos confiados en alcanzar nuestra meta anual de crecimiento de doble dígito en ingresos y UAFIDA, a pesar de que vemos un segundo semestre retador por diferentes y múltiples factores.”

## **UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS**

Las **unidades vendidas** crecieron en el 2T23 en un 3.9%, alcanzando un total de 3,163 unidades desplazadas, de las cuales el 83.6% pertenecieron al segmento de vivienda media y el 16.4% al segmento residencial, estas últimas creciendo en 3.9 puntos porcentuales en su proporción respecto a la mezcla del 2T22.

De manera acumulada, en 6M23 se vendieron un total de 6,148 viviendas, representando un incremento de 3.1% con respecto a 6M22. Las unidades vendidas correspondieron en un 84.0% al segmento medio, mientras que el restante 16.0% pertenecieron al segmento residencial.

La Compañía continúa con la mejora en la mezcla de ventas con el fin de impulsar la maximización de su rentabilidad. Por tal motivo, ha aumentado la oferta de vivienda residencial, misma que en el 2T23 y 6M23 tuvo incrementos de 36.1% y 27.8%, respectivamente, en el número de viviendas vendidas al comparar con los mismos periodos del año anterior.

En lo que respecta a los **ingresos**, éstos experimentaron un crecimiento de doble dígito tanto en términos trimestrales como acumulados.

Al 2T23, los **ingresos netos** tuvieron un incremento de doble dígito de 18.4% reportando un total de \$2,303.5 millones en comparación a los \$1,944.8 millones obtenidos en el 2T22. Cabe recalcar que los ingresos estuvieron compuestos en 61.7% por la venta de viviendas del segmento medio, en 37.6% por viviendas residenciales y 0.7% por lotes comerciales, siendo el segmento residencial el de mayor crecimiento en términos de ingresos al aumentar 37.0% en comparación con el 2T22.

Asimismo, los ingresos netos crecieron 14.8% en 6M23, registrando un total de \$4,360.3 millones en comparación a los \$3,799.8 millones en 6M22. Los ingresos generados en 6M23 provinieron en un 63.0% del segmento de vivienda media, 36.3% por parte del segmento residencial y en un 0.7% por lotes comerciales. De igual manera, el segmento residencial fue el de mayor crecimiento al alcanzar un 23.7% de variación con respecto a 6M22.

Con relación a las ventas de **lotes comerciales**, durante el 2T23 y 6M23 se reportaron \$17.3 millones y \$28.9 millones, respectivamente.

El **precio promedio de venta** logró rebasar la barrera de los \$700 mil pesos en el 2T23 y 6M23, reportando crecimientos de 14.2% y 11.3%, respectivamente, con motivo de la mejora en la mezcla de unidades desplazadas, principalmente por un mayor número de unidades vendidas del segmento residencial.

De esta manera al 2T23 el precio promedio de ventas fue de \$722.8 mil, mientras que alcanzó los \$704.5 mil en 6M23.

**Tipo de financiamiento:** El INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario para los clientes de Javer.

En el 2T23, así como en los 6M23, el 87.6% de las unidades escrituradas fueron financiadas a través del INFONAVIT, porcentaje que a su vez incluye el esquema COFINAVIT.

Cabe mencionar que, aunque dicho instituto es el proveedor de créditos más importante para los clientes que adquirieron una vivienda en ambos periodos, las instituciones financieras representan la siguiente fuente de financiamiento relevante, debido a una mayor oferta de vivienda residencial.

En lo que respecta a las ventas de medios digitales, durante el 2T23 éstas continuaron afianzándose, representando el 68.0% de las ventas, y de manera acumulada integraron el 70.0% del total de unidades vendidas en 6M23, lo que se traduce en el número de clientes que su primer contacto fue a través de dichos medios y concretaron la compra de una vivienda.

## **UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO**

La **utilidad bruta** fue de \$688.2 millones en el 2T23, incrementándose 17.3% versus los \$586.5 millones del 2T22, mientras que en términos acumulados la utilidad bruta fue de \$1,287.7 millones en 6M23, 16.7% arriba de los \$1,103.4 millones registrados en 6M22. Lo anterior es resultado del

desplazamiento de unidades con mayor valor, lo que a su vez conllevó al incremento del precio promedio de venta.

El **margen bruto** decreció en 0.3 puntos porcentuales en 2T23, alcanzando un margen de 29.9% en comparación con el margen de 30.2% al 2T22. Por su parte, el margen bruto del primer semestre de 2023 se incrementó 0.5 puntos porcentuales, pasando de 29.0% en 6M22 a 29.5% en 6M23.

### **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS**

Los **gastos de administración y ventas** alcanzaron \$331.4 millones en el 2T23 en comparación con los \$292.9 millones en el 2T22. Por su parte la proporción contra el nivel de ingresos disminuyó en 0.7 puntos porcentuales, pasando de 15.1% en el 2T22 a 14.4% en el 2T23.

En términos acumulados, los gastos de administración y ventas fueron de \$726.1 millones en 6M23, mientras que en 6M22 los gastos sumaron \$631.3 millones, representando un incremento mínimo de tan solo 0.1 puntos porcentuales en la proporción contra el nivel de ingresos.

### **UAFIDA**

La **UAFIDA** continúa favoreciéndose ante el alza de unidades vendidas y la mejora experimentada en la mezcla de ventas y el precio promedio de venta, conllevando a que en 2T23 y 6M23 se registraran incrementos de doble dígito en este rubro.

La UAFIDA del trimestre creció en un 20.3% pasando de \$327.7 millones en el 2T22 a \$394.1 millones en el 2T23. En términos acumulados el incremento fue de 17.8% registrando un total de \$633.5 millones en 6M23 en comparación con los \$537.9 millones en 6M22.

En lo que respecta al **margen UAFIDA**, durante el trimestre el mismo se expandió en 0.3 puntos porcentuales al pasar de 16.8% al 2T22 a 17.1% en el 2T23. El mismo incremento se presenta de manera acumulada, pasando de 14.2% en 6M22 a 14.5% en 6M23.

Cabe mencionar que aunado al incremento del EBITDA, el indicador de Retorno sobre Capital Invertido calculado antes de impuestos (ROIC) al 2T23 tuvo un crecimiento de 6.6 puntos porcentuales en comparación con el mismo periodo del año anterior pasando de un 24.4% en el 2T22 a 31.0% en 2T23, logrando así alcanzar un nuevo nivel histórico para la compañía en dicho indicador.

### **COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO**

El **costo integral de financiamiento (CIF)** fue de \$90.8 millones en el 2T23, lo cual representó una disminución de 20.8% contra el CIF de \$114.7 millones del 2T22, mismo que fue beneficiado por los ingresos que fueron obtenidos por las inversiones bancarias y la ganancia neta de los instrumentos financieros derivados.

En 6M23 el CIF fue de \$181.4 millones, presentando una disminución de 27.2% al compararse contra los \$249.0 millones percibidos en 6M22, a causa de los mismos efectos mencionados del trimestre.

## **IMPUESTOS A LA UTILIDAD**

En 2T23 se generaron \$131.7 millones en impuestos a la utilidad, mientras que en el 2T22 fueron \$79.6 millones. De manera acumulada se registraron \$189.0 millones por este concepto, mientras que para el mismo periodo del 2022 se obtuvo un total de \$106.9 millones.

## **UTILIDAD NETA**

La **utilidad neta** en el 2T23 fue de \$137.0 millones, 32.0% mayor a los \$103.8 millones registrados en el 2T22. En términos acumulados, se reportaron \$196.7 millones de utilidad en 6M23, es decir un incremento de 58.7% con respecto a los \$123.9 millones percibidos en 6M22. Las variaciones al alza correspondieron al incremento en los ingresos de ambos periodos, así como a un menor costo integral de financiamiento a causa de la reestructura de la deuda.

## **UTILIDAD POR ACCIÓN**

La **utilidad por acción** fue de \$0.49 en 2T23 y de \$0.70 en 6M23.

## **UTILIDAD INTEGRAL**

La **utilidad integral** fue de \$123.5 millones en el 2T23, es decir 1.9% superior a los \$121.2 millones registrados en el 2T22. Por su parte, en 6M23 la utilidad integral fue de \$187.7 millones, lo que representó un crecimiento de 10.0% en comparativa con los \$170.7 millones del mismo periodo del año anterior.

## **FLUJO LIBRE DE EFECTIVO**

El **flujo libre de efectivo (FLE)** fue positivo tanto para el 2T23 y 6M23, alcanzando \$318.1 millones y \$107.7 millones, respectivamente. La obtención de flujo positivo ha sido consecuencia de las mejoras en los resultados de la compañía y el control en el ciclo del capital de trabajo, a pesar de que durante ambos periodos se tuvo una inversión tres veces mayor en tierra con respecto al año anterior.

El **flujo libre de la firma**, es decir sin considerar el pago de intereses, fue de \$395.0 millones en el 2T23, mientras que en 6M23 fue de \$264.2 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 \$1,483.5 millones al 30 de junio de 2023.

### **Cuentas por cobrar**

El saldo de cuentas por cobrar de corto plazo incrementó a \$690.6 millones al 30 de junio de 2023, en comparación a los \$542.4 millones al 31 de diciembre de 2022 principalmente a causa del incremento en los ingresos.

### **Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales**

Al 30 de junio de 2023, el inventario a corto plazo fue de \$3,970.0 millones, conformados por \$754.9 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,230.3 millones de casas en proceso de construcción y \$1,984.8 millones de urbanización y equipamiento.

El saldo de las reservas territoriales fue de \$1,604.3 millones. Al 30 de junio de 2023, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron un total de 58,808 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 3,084 durante el 2T23, lo que representó un decremento de 9.3% con respecto al 2T22, principalmente a que la apertura de gran parte de los proyectos está programada para la segunda mitad del año. Asimismo, si se comparan dichos inicios contra el 1T23, existe una disminución de 14.0% en las unidades conforme a los mismos efectos mencionados anteriormente y a la terminación de 4 proyectos.

Las **unidades terminadas** alcanzaron la cifra de 3,453 al cierre del 2T23, 13.0% arriba en comparación al 2T22 debido a que se tuvieron 5 aperturas durante el segundo semestre de 2022 que están aportando unidades este año; y 18.4% de crecimiento respecto al 1T23 por los fraccionamientos que se abrieron durante el periodo.

El **inventario final de unidades terminadas** al 30 de junio de 2023 representó un total de 1,412 unidades, es decir, un alza del 14.4% en comparación con el periodo al 30 de junio de 2022, como resultado de los efectos mencionados anteriormente.

### **CAPITAL DE TRABAJO**

El ciclo de capital de trabajo registrado al 30 de junio de 2023 fue de 237 días, 57 días menor a los 294 días reportados en el mismo periodo de 2022, derivado de una mayor rotación de inventarios y una mayor eficiencia en la cobranza.

### **DEUDA**

Al 30 de junio de 2023, Javer continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$100.0 millones y \$93.0 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 2023, la razón de deuda total a UAFIDA fue de 1.96x, mientras que la razón de deuda neta a UAFIDA fue de 0.93x; alcanzando niveles históricos para la compañía. Asimismo, la relación del efectivo disponible para el servicio de la deuda fue de 2.89x.

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 la Compañía 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%.

Al 30 de junio de 2023, Javer mantiene 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 \$2,712.5 millones al 30 de junio de 2023, presentando un incremento del 2.3% contra los \$2,651.3 millones al 31 de diciembre de 2022, principalmente por el aumento en las utilidades acumuladas.

### **RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA**

Durante el 2T23, se continuaron las acciones para alcanzar los objetivos de sustentabilidad a través de programas y acciones alineadas con el Modelo de Responsabilidad Social Corporativa. A continuación, se presentan algunas de las actividades más relevantes realizadas durante el 2T23:

- Voluntariado del Día del Niño en los estados donde se tiene presencia en distintas organizaciones beneficiando a 322 niños y niñas.
- Participación en el centro de formación de oficios CANADEVI “CENFOCA NL” beneficiando a más de 50 personas.
- Renovación de la Alianza Empresarial por la Educación Técnica en Nuevo León con la CAINTRA para apoyar a 150 alumnos en este segundo ciclo.
- Estudios y entrega de lentes a bajo costo en las dos aulas que se tienen en conjunto con Construyendo y Creciendo en Nuevo León.
- Inauguración del primer vivero en Jalisco, en el desarrollo Cima Serena, siendo el quinto para la Compañía. Cuenta con más de 500 árboles en proceso de germinación y un nuevo huerto urbano.
- Se publicó la declaratoria de compromiso con la certificación EDGE de la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés), brazo privado del Grupo del Banco Mundial. La Compañía ha sido catalogada como EDGE Champion, al haber certificado más de 200 mil m<sup>2</sup> a través de 1,880 casas. Javer seguirá promoviendo la construcción de vivienda sustentable, y ha iniciado el proceso de certificación de 10,000 viviendas adicionales a las ya certificadas.
- Al cierre de 6M23, se han realizado 6 eventos de voluntariados para realizar reforestaciones, plantando un total de 372 árboles y más de 150 participantes. Por parte del equipamiento se han sembrado 16,695 árboles. Sumando ambos esfuerzos se han plantado un total de 17,967 árboles.

## **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 2023

**El día miércoles 19 de julio de 2023**

10:00 a.m. Hora Ciudad de México / Monterrey

12:00 p.m. Hora New York

### **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 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, Quintana Roo, Querétaro y Tamaulipas. En 2022, la Compañía reportó ingresos por \$8,140 millones y un total de 12,247 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.

