

13/ene/2023

Rating Fitch  
A (est)

JAVER

Javer se especializa en la construcción de vivienda de interés social, media y residencial. Inició operaciones en 1973 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y actualmente cuenta con presencia en siete : Nuevo León, Jalisco, Querétaro, Estado de México, Aguascalientes, Tamaulipas y Quintana Roo.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)  
13 de enero de 2023

Fitch Ratings subió la calificación nacional de largo plazo de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. deC.V. (Javer) a 'A(mex)' desde 'A-(mex)'.

La calificación incorpora la posición de negocio fuerte de Javer como una de las más grandes constructoras de vivienda en México, su flexibilidad para adaptar la mezcla de productos a las dinámicas del mercado, márgenes operativos mejores y una posición de liquidez cómoda.

El alza en la calificación refleja la expectativa de Fitch de que la rentabilidad de la compañía se mantendrá fuerte, con un margen EBITDA cercano a 14%, generación positiva de flujo de fondos libre (FFL), un apalancamiento bruto de alrededor 2.0 veces (x) y un perfil de liquidez fuerte.

En ene'23 Fitch Ratings subió la calificación de Javer, a 'A(mex)' desde 'A-(mex). La Perspectiva es Estable.

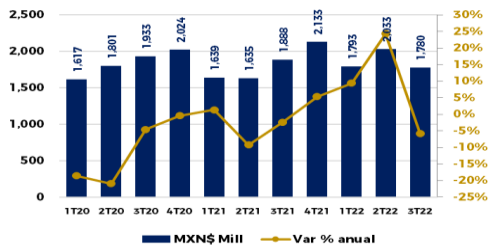
**1. Rating Fitch.** La calificación incorpora la posición de negocio fuerte de Javer como una de las más grandes constructoras de vivienda en México, su flexibilidad para adaptar la mezcla de productos a las dinámicas del mercado, márgenes operativos mejores y una posición de liquidez cómoda

**2. Métricas de Apalancamiento más Fuertes:** A los últimos 12 meses (UDM) al 30 de septiembre de 2022 (3T22), la razón de apalancamiento neto de Javer era de 0.9x, la más baja en una década, menor que la registrada en diciembre de 2021 y 2020 de 1.7x y 2.5x, respectivamente. Esto resulta de la mejora en los márgenes de EBITDA y de un FFL positivo importante debido a la estrategia de la compañía de enfocarse en los segmentos de vivienda media y residencial.

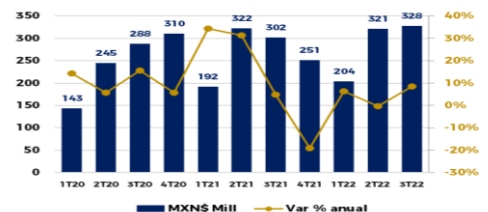
**3. Crecimiento en Ingresos con Volumen Menor:** El modelo de negocio de Javer ha demostrado flexibilidad para adaptar su mezcla de ventas a las condiciones del mercado y beneficiarse de ello. El cambio en la mezcla de ventas hacia vivienda media y residencial mitiga la reducción en el volumen de ventas.

**4. Margen EBITDA Sólido Respalda Apalancamiento Menor:** El margen de EBITDA se ha mantenido fuerte en los últimos años; en los UDM al 3T22 fue de 13.7%, similar a 13.9% de 2021 y 13.2% de 2020. Javer continúa diversificando su portafolio de proyectos y ubicaciones, lo que impulsa su mezcla de ventas hacia productos de margen y precio promedio mayores.

Ingresos Netos (Trimestral)



EBITDA (Trimestral)



Factores de Riesgo (Fitch)

**1. Industria Fuertemente Ligada a Infonavit:** Javer mantiene su participación de mercado como el principal proveedor nacional de viviendas nuevas vendidas a través del sistema hipotecario Infonavit. La participación de unidades vendidas a través de créditos Infonavit y Cofinavit ha sido históricamente alta. Al cierre del 3T22 era de 86%, por debajo de 87% en 2021 y 92% en 2020.

**2. Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:**

- Reducción sostenida del margen de EBITDA por debajo de 12%;
- Niveles de inversión en terreno sustancialmente por encima de las expectativas actuales de inversión para reemplazo del inventario en tierra utilizada cada año;
- FFL negativo de forma continua impulsado por aumentos en requerimientos de capital de trabajo;

# Desempeño con la BMV



## Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V., no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V., no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.