

## Fitch 'A(mex)' Positiva

www.Indexity.mx

# 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: Nuevo León, Jalisco, Querétaro, Estado de México, Aguascalientes, Tamaulipas y Quintana Roo.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)  
22 de diciembre de 2023

Fitch Ratings - Monterrey - 22 Dec 2023: Fitch Ratings ratificó la calificación nacional de largo plazo de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (Javer) en 'A(mex)'. La agencia también afirmó las calificaciones internacionales de riesgo emisor (IDR; issuer default ratings) de largo plazo en monedas local y extranjera en 'BB-'. Además, revisó a Positiva desde Estable la Perspectiva de todas las calificaciones.

La Perspectiva Positiva de las calificaciones refleja la tendencia positiva de la empresa en el desempeño operativo y la generación sólida de flujo de fondos libre (FFL). La consistencia en estos factores le permiten fortalecer sus métricas de apalancamiento, ya que mantienen al mismo tiempo una estrategia disciplinada de asignación de capital. La visibilidad sobre las políticas de vivienda del gobierno, después de las elecciones federales de 2024, podrían apoyar una acción de calificación positiva.

En dic'23 Fitch Ratings ratificó la calificación nacional de largo plazo en 'A(mex)'

**1. Resultados Operativos Fuertes.** La generación de EBITDA ha sido fuerte en los últimos dos años debido principalmente al cambio en la mezcla de ventas de la empresa. Para los últimos 12 meses (UDM) a septiembre de 2023, el margen de EBITDA fue de 14.8%, similar al de diciembre de 2022 de 14.1% y superior al de diciembre de 2021 de 13.9%.

**2. Métricas de Apalancamiento Sólidas.** Se estima que los niveles de apalancamiento bruto y neto de la compañía se mantendrán en torno o por debajo de 2 veces (x) y 1x, respectivamente, durante el horizonte de calificación, impulsados por una estabilización de la deuda y un desempeño operativo sólido).

**3. Generación Positiva de FFL.** La eficiencia y los controles en el capital circulante han beneficiado la generación de FFL. Además, la inversión en terreno ha sido baja desde 2020 debido a los retrasos en el proceso de tramitación de las adquisiciones por parte del vendedor y a la estrategia de reponer el inventario únicamente a medida que se vende.

**4. Industria sigue Ligada a Infonavit.** Javer sigue manteniendo su participación de mercado como el principal proveedor nacional de vivienda nueva vendida a través del sistema hipotecario Infonavit. La participación de unidades vendidas por Javer a través de créditos Infonavit y Cofinavit ha sido históricamente alta; a los UDM a septiembre de 2023, era cercana a 87.3% del total de ventas de vivienda (2022: 85.4%; 2021: 87.4%).

**5. Cosideraciones de los factores ESG.** A menos que se indique lo contrario en esta sección, el nivel más alto de puntaje de relevancia credicia ambiental, social y de gobernanza (ESG; environmental, social and governance) es de '3'. Un puntaje de '3' significa que los aspectos ESG son neutrales para el crédito o tienen un impacto crediticio mínimo en la entidad, ya sea debido a la naturaleza de los mismos o a la forma en que son gestionados por la entidad.

Ingresos Netos (Trimestral)



Utilidad Neta (Trimestral)



### Factores que pudieran bajar la calificación Fitch Ratings

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

- Disminución sostenida del margen EBITDA por debajo de 12%;
- Niveles de inversión en tierras sustancialmente superiores a las expectativas actuales de inversión para reponer las reservas de tierras utilizadas;
- FFL negativo durante años consecutivos impulsado por las crecientes necesidades de capital de trabajo;
- Debilitamiento de la posición de liquidez;
- Apalancamiento bruto superior a 3x.

## Desempeño con la BMV

S&P/BMV INDICE DE PRECIOS Y COTIZACIONES, 1D, - 6.29%

JAVER\*, -8.33%



TradingView

Fuente: Hubinfofel.com

## 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.