

Comunicado de Prensa

PCR Verum Incrementa a 'AA/M' la Calificación de Largo Plazo de Javier; Perspectiva 'Estable'

Monterrey, Nuevo León (Junio 3, 2025)

PCR Verum incrementó a 'AA/M' desde 'AA-/M' la calificación corporativa de largo plazo de Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. ('Javier'), además ratificó en '1+/M' su calificación corporativa de corto plazo. En tanto, fue resuelto el estatus de 'Observación' que mantenían las calificaciones de Javier, modificando su Perspectiva de Largo Plazo a 'Estable'

La mejora en la calificación de largo plazo de Javier obedece al sólido arranque de las operaciones consolidadas como parte importante de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. (Vinte). En este sentido, el desempeño ahora consolidado se proyecta de manera sumamente positiva en buena medida por el apoyo del desempeño particular mantenido por Javier en los últimos periodos, con una dinámica positiva en su generación de ingresos, acompañado de un importante fortalecimiento en su rentabilidad, facilitándole una continua reducción en su apalancamiento a niveles considerados como bajos y mejoradas coberturas de pago de intereses.

A consideración de PCR Verum, Javier representa una subsidiaria estratégica tanto para la implementación del nuevo modelo de negocio de Vinte, como para el fortalecimiento de la posición financiera consolidada. Asimismo, su integración permite conjuntar una importante reserva territorial y alcanzar un amplio volumen de negocio, factores que, a su vez, reafirmarían la posición de liderazgo consolidada como la más grande desarrolladora de vivienda en México.

Perspectiva 'Estable'

Las calificaciones de Javier pudieran ajustarse en la medida que se vea modificado el perfil riesgo consolidado de Vinte como su empresa tenedora en un 99.95%; teniendo en cuenta la evolución de la generación de ingresos consolidada, rentabilidad, apalancamiento, posición de liquidez y/o por una afectación generalizada (de momento no prevista) en las condiciones del sector de vivienda en México, entre otros factores. Asimismo, de manera puntual las calificaciones de Javier pudieran mejorar en la medida que ésta incremente de manera relevante su aporte a los niveles consolidados de activos e ingresos, a la vez ponderando en peso que pueda tener en la nueva Deuda Total. En tanto, se verían ajustadas a la baja por una afectación importante en su desempeño que comprometa su influencia positiva a la posición financiera consolidada.

Sólido Inicio de Operación Consolidada. En el 1T25, de forma individual Javier escrituró 2,662 viviendas (+1.0% respecto al 1T24), representativas del 77.9% del total consolidado de Vinte. En



términos de ingresos, generó Ps\$2,196 millones (+4.2%) representativos del 67.1% del total consolidado. Partiendo del tamaño de la reserva territorial propia de Javer, sus proyectos activos en proceso, su presencia en distintas plazas y modelo operativo particular, la expectativa es que ésta persista con aportes similares en los próximos meses.

Fortalecimiento de Rentabilidad. Javer registró un EBITDA de Ps\$359.0 millones en el 1T25, +31.9% respecto al 1T24, a la vez con una mejora en su margen al 16.3% desde un 12.9%. A consideración de PCR Verum, este avance representó el más importante para la compañía dentro de su consolidación con Vinte, atribuido en buena medida a las primeras generaciones de economías de escala, ajustes a la baja en la compra de materiales y manejo de proveedores. Se añade que en el mismo periodo su rentabilidad neta aumentó 69.8% respecto al 1T24, alcanzando Ps\$157.3 millones, con sólidos rendimientos sobre capital y activos promedio (ROAE y ROAA) del 17.5% y 6.4%, respectivamente.

Bajo Apalancamiento. Javer exhibe un sólido manejo de sus pasivos con costo, teniendo en cuenta la reducción del 22.9% en el saldo de su Deuda Total a lo largo de los UDM al 1T25, situándose así en Ps\$1,801 millones. Con ello, su indicador de Deuda Neta a EBITDA anualizado en el trimestre se ubicó en un bajo nivel de 0.6x (0.5x considerando EBITDA UDM). Hacia adelante PCR Verum estará pendiente de la posibilidad de una modificación en la estructura de la deuda de Javer, la cual pueda permitirle disminuir su costo financiero y dar mayor fortaleza a su modelo de negocio en particular.

Robusta Liquidez Propia. Al cierre del 1T25, Javer mantenía una posición de Efectivo y Equivalentes de Ps\$985 millones (+19.5% en los UDM), la cual se espera le brinde los recursos suficientes para continuar implementando su modelo de negocio basado en una elevada eficiencia operativa y sólido manejo de su capital de trabajo. A la par se contempla su buena capacidad para generar flujo de efectivo, permitiéndole un bajo perfil de riesgo en lo individual.

Posición de Liderazgo a Nivel Nacional. De manera consolidada Vinte como tenedora del 99.95% de las acciones de Javer se coloca como el máximo referente en el desarrollo de vivienda a nivel nacional, con presencia en las principales plazas y un catálogo de productos para prácticamente todos los segmentos de precios. Se prevé una buena complementariedad entre las marcas de Vinte y Javer, basado en el sólido y diferenciado reconocimiento de sus mercados meta, los distintos segmentos de precios atendidos, aunado a la diferenciación en su arraigo en diferentes regiones.

Perfil de Riesgo Consolidado. Vinte cuenta con calificación corporativa de largo plazo de 'AA/M' con Perspectiva 'Estable', la cual refleja el sólido arranque de las operaciones consolidadas, observando un buen crecimiento en su generación de ingresos (+7.7% respecto al monto proforma en el 1T24), acompañado de una razonable evolución en su rentabilidad operativa; en tanto, su apalancamiento avanzó satisfactoriamente en el proceso gradual de ajuste a la baja tras la disposición de líneas para afrontar parte de la adquisición de Javer, proyectando con base en diversas acciones de la Administración y en su propio desempeño que, en los próximos meses continúe depurándose hasta alcanzar al menos un nivel cercano a 2.5x en la razón Deuda Neta a EBITDA (bajo los parámetros de PCR Verum), acompañado de un mejorado perfil de vencimientos. Cabe añadir, la capacidad probada de la compañía para materializar suscripciones de capital de parte de diversos inversionistas



institucionales y fondos internacionales como mecanismo alternativo de fondeo; aunado al importante tamaño alcanzado en su reserva territorial y volumen de negocio consolidado, factores que reafirmarían su posición de liderazgo como desarrolladora de vivienda en México y que se estima le permitan seguir generando nuevas eficiencias en beneficio de su posición financiera.

El pasado diciembre de 2024, Vinte formalizó la adquisición del 99.95% del capital social suscrito y pagado de Javer, implicando un monto total de Ps\$4,288 millones. Como antecedente, Javer fue fundada en 1973, dedicada al desarrollo inmobiliario habitacional en todas sus fases. Si bien, a lo largo de su historia la compañía ha concentrado una parte importante de sus operaciones en Nuevo León, recientemente ha logrado expandirse hacia el Estado de México, Jalisco, Querétaro, Aguascalientes, Tamaulipas y Quintana Roo. En los últimos años ha optimizado su mezcla de ventas, dirigiéndose a los segmentos de vivienda media y superiores, con el objetivo de fortalecer su flujo de efectivo y rentabilidad.

Criterios ESG

Javer cuenta con factores ESG por encima del promedio. La empresa implementa un modelo de sostenibilidad corporativa gestionado por un comité interno. Algunas de sus acciones incluyen campañas de arborización y reciclaje, el rescate de flora y fauna, la implementación de centros Comunitarios en fraccionamientos de interés social, además de obtener la certificación EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*) para viviendas ubicadas en alrededor de 20 proyectos, y en vías de incrementar el número de unidades certificadas. En el aspecto social brinda programas de apoyo en sus fraccionamientos y colabora con distintas organizaciones, aunado a que se mantiene comprometida con los Diez Principios Universales de las Naciones Unidas. Se considera que Javer opera de acuerdo con las mejores prácticas de gobierno corporativo.


Metodologías Aplicadas

- Corporativos (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

Analistas

Jesús Hernández de la Fuente


Director

 (81) 1936-6692 Ext. 108

 jesus.hernandez@verum.mx

Daniel Martínez Flores


Director General Adjunto de Análisis

 (81) 1936-6692 Ext. 105

 daniel.martinez@verum.mx

Jonathan Félix Gaxiola

Director

 (81) 1936-6692 Ext. 107

 jonathan.felix@verum.mx

Acciones de Calificación de PCR Verum

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	'AA-/M'	'AA/M'
Corto plazo	'1+/M'	'1+/M'



Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de Javier se realizó el 30 de diciembre de 2024. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de marzo de 2025.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

