



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 2T20 Y 6M20 CON CRECIMIENTO EN UAFIDA Y FLUJO LIBRE DE EFECTIVO.

Monterrey, Nuevo León, México –20 de julio, 2020 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el segundo trimestre (“2T20”) y los primeros seis meses (“6M20”) al 30 de junio de 2020. Todas las cifras presentadas en este reporte están expresadas en miles de pesos nominales (\$), a menos que se indique lo contrario.

Resultados del 2T20 y 6M20:

- **Las unidades vendidas** en el 2T20 fueron 3,205, 14.6% debajo de las 3,755 unidades escrituradas en el 2T19, debido a la suspensión de actividades en el sector construcción durante los meses de abril y mayo a causa de la emergencia sanitaria SARS-CoV2 (COVID-19). En 6M20, se escrituraron 6,577 unidades, disminuyendo 9.3% en comparación a las 7,253 unidades vendidas en 6M19, por el mismo motivo.
- **Los ingresos netos** se redujeron 9.2% a \$1,634.7 millones en el 2T20 desde \$1,800.8 millones registrados en el 2T19, y disminuyeron 4.2% a \$3,273.6 millones en 6M20 en comparación a \$3,418.1 millones en 6M19, como resultado del menor desplazamiento de unidades; el cual fue parcialmente compensado por el efecto positivo de la mejora en la mezcla de productos y el incremento en el precio promedio de ventas de 6.6% y 5.7%, respectivamente, en ambos periodos.
- **La UAFIDA** incrementó 4.4% a \$249.7 millones en el 2T20 comparado con los \$239.1 millones en el 2T19, donde la disminución en ingresos fue más que compensada por las eficiencias en costos y la optimización en gastos operativos y de administración. En 6M20, la UAFIDA creció 6.7% a \$396.6 millones de \$371.6 millones registrados en 6M19 por los mismos efectos presentados durante el trimestre.
- **El resultado neto** fue de \$46.0 millones en 2T20 en comparación a los \$31.5 millones en el 2T19, debido a las eficiencias en los costos y gastos fijos. El resultado neto fue de \$34.1 millones en 6M20 mientras que se registraron \$47.7 millones en 6M19 principalmente por el efecto de un menor volumen. La utilidad por acción fue de \$0.17 en 2T20 y de \$0.12 en 6M20.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue de \$173.5 millones en el 2T20 en comparación a \$61.9 millones en el 2T19, principalmente por el incremento en UAFIDA junto con un menor desembolso en la adquisición de reservas territoriales, ya que ante la contingencia sanitaria la Compañía decidió racionalizar sus inversiones de capital. En 6M20, el FLE fue de \$31.1 millones en comparación a \$6.4 millones en 6M19 como resultado de los mismos efectos presentados en el trimestre.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, " Sin duda, este segundo trimestre del año quedará marcado por la volatilidad e incertidumbre, así como por el agravamiento en cuestiones de salud pública que desencadenó la emergencia sanitaria causada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19). Nuestra Compañía no ha estado ajena a estos temas, recordemos que el 31 de marzo del presente año se definieron las actividades que podrían continuar como "esenciales" durante la contingencia y la industria de la construcción no fue una de ellas. Lo anterior provocó que, del 1° de abril al 30 de mayo, las labores en cada uno de nuestros proyectos fueran prácticamente nulas. A partir del 1° de junio nuestra industria fue considerada como actividad esencial y se retomaron operaciones, cumpliendo con los protocolos de seguridad sanitaria y los lineamientos técnicos de nuestro entorno laboral para un regreso seguro. Sin embargo, el efecto de estar detenidos por dos meses ocasionó que se frenará el ritmo de producción, y en combinación con el control de inventarios que nos distingue, se generó una contracción en la disponibilidad de producto terminado, por lo que se requiere de tiempo e inversión para regresar a los niveles anteriores.

Si bien hablamos de la complejidad que se ha experimentado en este periodo, también es importante destacar que este ha servido para reinventar procesos. Nos hemos adaptado y hemos encontrado otras maneras de hacer las cosas, rompiendo "paradigmas" de cara a esta nueva realidad, entre ellas el trabajo desde casa, el uso de herramientas digitales, juntas virtuales, entre otras.

Dentro del ejercicio de reinventarnos, un proceso en el que logramos una gran eficiencia fue el de ventas a través de medios digitales, en donde ya teníamos una tendencia positiva en los últimos años. Sin embargo, durante este periodo tomó mayor relevancia y fue una pieza clave para lograr los resultados que se obtuvieron, alcanzando 1,848 casas vendidas por este canal, las cuales representan el 58% del total de unidades escrituradas en el trimestre.

En temas operativos también avanzamos a pesar de que siguen detenidos 2 de los proyectos que a finales de 2019 se atrasaron por temas de trámites. No obstante lo anterior, logramos la apertura de 3 proyectos nuevos en los estados de Aguascalientes y Querétaro, todos con vocación residencial, los cuales ya aportaron escrituraciones durante el trimestre, sumando un total de 6 proyectos aperturados en la primera mitad del año.

Desde el inicio de la emergencia sanitaria se adoptaron diferentes medidas para optimizar recursos y ajustar los gastos fijos a la nueva realidad, las cuales arrojaron ahorros importantes del 19.1% y 7.5%, durante el trimestre y el periodo de seis meses, respectivamente.

Todo lo comentado previamente provocó que la operación del negocio tuviera una afectación menor a la esperada, logrando superar los resultados tanto del trimestre y del primer semestre del año respecto a su comparativa contra el año 2019.

Cabe destacar que el apoyo que han brindado las instituciones de crédito a los derechohabientes contribuyó de forma significativa a la continuidad del sector. El INFONAVIT y FOVISSSTE han lanzado diversos programas e iniciativas para facilitar el uso de sus productos y llegar a más trabajadores. Asimismo, se tomaron cartas en el asunto para ayudar a quienes con un crédito activo perdieron su empleo o tuvieron reducción de salario.

Si bien estamos muy satisfechos con los resultados del periodo bajo las condiciones de este nuevo entorno, consideramos que no tenemos los elementos suficientes para determinar los efectos que se tendrán en la demanda y oferta de nuestros productos de experimentarse una prolongación o aumento importante de los altos niveles de contagio actuales en México y los efectos que esto conllevaría en

variables como el desempleo y el PIB. Estaremos al pendiente de estos indicadores y cuando tengamos una mejor visibilidad, comunicaremos una nueva guía de resultados para el año.”

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Las unidades vendidas disminuyeron 14.6% a 3,205 unidades en el 2T20, en comparación a 3,755 unidades escrituradas en el 2T19. El segmento de interés social se contrajo en 78.0%, mientras que el segmento residencial y de vivienda media se redujeron 15.1% y 5.3%, respectivamente. El segmento de vivienda media representó el 86.9% del total de unidades vendidas, y el 72.2% del total de ingresos en el 2T20; el segmento residencial comprendió el 10.1% del total de unidades vendidas y el 25.9% del total de ingresos. El 3.0% de las unidades escrituradas en el 2T20 pertenecen al segmento de interés social y representaron el 1.5% del total de ingresos.

En 6M20, se escrituraron 6,577 unidades, presentando un decremento de 9.3% en comparación a las 7,253 unidades vendidas en el 6M19. Las unidades de vivienda media en 6M20 permanecieron relativamente estables contra las desplazadas en 6M19, mientras que las unidades del segmento de interés social disminuyeron 70.1% y las residenciales se redujeron 8.0%. El segmento de vivienda media representó el 86.6% del total de unidades vendidas, y el 72.6% del total de ingresos en 6M20; el segmento residencial comprendió el 9.5% del total de unidades vendidas y el 25.0% del total de ingresos. Mientras que el segmento de interés social representó el 3.9% de las unidades escrituradas y el 2.1% del total de ingresos.

En cuanto a las ventas de **lotes comerciales**, en 2T20 se registraron \$5.8 millones por dicho concepto en comparación a \$10.3 millones en 2T19. Los ingresos por la venta de lotes comerciales fueron \$9.6 millones en 6M20 en comparación a \$12.7 millones en 6M19. La disminución en ambos periodos se debe a una menor disponibilidad de lotes comerciales por la migración de la mezcla de productos hacia el segmento medio y residencial.

El precio promedio de venta incrementó 6.6% a \$508.2 mil en el 2T20 desde \$476.8 mil en 2T19, mientras que aumentó 5.7% a \$496.3 mil en 6M20 desde \$469.5 mil en 6M19; en ambos periodos como resultado de la mejora en la mezcla de productos que muestra una mayor concentración de unidades vendidas del segmento de vivienda media en comparación a los periodos del año anterior.

Tipo de Financiamiento: El INFONAVIT es la principal fuente de créditos para los clientes de la Compañía. Los créditos otorgados por dicho instituto, incluyendo COFINAVIT, representaron el 92.3% del total de unidades vendidas en el 2T20, mientras que comprendieron el 93.0% en 2T19.

En 6M20, los créditos de dicho Instituto financiaron el 92.6% de las unidades escrituradas, mientras que integraron el 92.2% de las unidades vendidas en 6M19.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

La utilidad bruta disminuyó 9.3% a \$452.8 millones en 2T20, en comparación con \$499.0 millones en 2T19, principalmente por la contracción en el volumen de unidades desplazadas. En 6M20, la

utilidad bruta fue de \$899.9 millones, 3.1% debajo de los \$928.4 millones reportados en 6M19, como resultado del efecto de un menor volumen.

El margen bruto permaneció sin cambios en 27.7% en 2T20 respecto a 2T19 e incrementó 0.3 puntos porcentuales a 27.5% en 6M20 desde 27.2% en 6M19, principalmente por la contención de costos mencionada anteriormente.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas disminuyeron 19.1% a \$231.5 millones en 2T20, en comparación a \$286.3 millones en 2T19 derivado de las medidas implementadas para ajustar los gastos fijos a la nueva normalidad ante la contingencia sanitaria por el COVID-19. Durante 6M20, se generó un ahorro de 7.5% en los gastos de administración y ventas, reportando un total de \$563.5 millones en comparación a \$609.2 millones en 6M19.

UAFIDA

La UAFIDA incrementó 4.4% a \$249.7 millones en el 2T20 comparado con los \$239.1 millones en el 2T19, impulsado por la mejora en la mezcla y el precio promedio de venta, aunado a eficiencias en costos y la optimización en gastos operativos y de administración. En 6M20, la UAFIDA creció 6.7% a \$396.6 millones de \$371.6 millones registrados en 6M19 por los mismos efectos presentados durante el trimestre.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El costo integral de financiamiento fue de \$143.9 millones en el 2T20, en comparación a \$156.6 millones en 2T19, como resultado del registro de menores pérdidas cambiarias netas de la posición de derivados. El costo integral de financiamiento fue de \$282.4 millones en 6M20 en comparación a \$235.3 millones reportados en 6M19, periodo en que se registró una ganancia en la operación de los instrumentos financieros derivados.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

En 2T20, se registraron impuestos a la utilidad por \$33.3 millones en comparación a \$26.6 millones en 2T19. En 6M20, los impuestos a la utilidad fueron de \$24.7 millones en comparación a \$40.2 millones en 6M19.

RESULTADO NETO

El resultado neto fue de \$46.0 millones en 2T20 en comparación a los \$31.5 millones en el 2T19, debido a las eficiencias en los costos y gastos fijos. El resultado neto fue de \$34.1 millones en 6M20 mientras que se registraron \$47.7 millones en 6M19 principalmente por el efecto de un menor volumen. La utilidad por acción fue de \$0.17 en 2T20 y de \$0.12 en 6M20.

UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción fue de \$0.17 en 2T20 y de \$0.12 en 6M20.

(PÉRDIDA) INTEGRAL

La (pérdida) integral, fue de \$(42.1) millones en el 2T20 y de \$(68.4) millones en 6M20.

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) fue de \$173.5 millones en el 2T20 en comparación a \$61.9 millones en el 2T19, principalmente por el incremento en UAFIDA junto con un menor desembolso en la adquisición de reservas territoriales, ya que ante la contingencia sanitaria la Compañía decidió racionalizar sus inversiones de capital. En 6M20, el FLE fue de \$31.1 millones en comparación a \$6.4 millones en 6M19 como resultado de los mismos efectos presentados en el trimestre.

ACTIVOS / PASIVOS

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido fue de \$513.6 millones al 30 de junio de 2020, presenta una ligera contracción en relación al saldo de \$522.8 millones al 31 de diciembre de 2019.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar a corto plazo disminuyó a \$648.9 millones al 30 de junio de 2020 en comparación a \$658.5 millones al 31 de diciembre de 2019, como resultado de un menor número de unidades escrituradas durante el trimestre.

El saldo de la cuenta por cobrar a largo plazo se redujo a \$129.3 millones al 30 de junio de 2020 de \$136.9 millones registrados al 31 de diciembre de 2019.

Inventarios

Al 30 de junio de 2020, el inventario a corto plazo registró un saldo de \$4,114.7 millones, integrado por \$999.0 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,129.7 millones de casas en proceso de construcción, y \$1,986.0 millones en urbanización, infraestructura y equipamiento. El saldo de las reservas territoriales fue de \$1,472.6 millones.

Al 30 de junio de 2020, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron 74,114 unidades, de las cuales aproximadamente el 62.1% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y 37.9% son reservas que se mantienen por medio de fideicomisos de tierra. Dichas reservas están integradas por un 68.2% de lotes orientados hacia el segmento de vivienda media, 25.5% para vivienda de bajo ingreso y 6.3% para vivienda residencial.

PROYECTOS EN DESARROLLO

Los inicios de unidades disminuyeron 65.8% a 1,453 unidades en 2T20 desde 4,248 unidades en 2T19, a raíz que la industria de la construcción no fue considerada como esencial durante el mes de abril y mayo derivado de las decisiones tomadas por las autoridades ante la emergencia sanitaria, por lo que la Compañía tuvo que frenar los arranques.

Las unidades terminadas se contrajeron 41.6% a 2,230 unidades en 2T20 en comparación a 3,818 unidades en 2T19, debido al efecto mencionado anteriormente ya que los trabajos en proceso también se detuvieron, y solamente se terminaron aquellas viviendas que estaban prácticamente listas para su venta.

El inventario final de unidades terminadas fue de 629 viviendas al 30 de junio de 2020 en comparación a 1,604 al 31 de marzo de 2020, debido a la desaceleración que se tuvo en las operaciones.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo fue de 330 días al 30 de junio de 2020, similar al presentado al cierre del 1T20 de 329 días. Sin embargo, presenta un incremento de 34 días contra el reportado al 30 de junio de 2019; esto se debe a la inversión realizada en los proyectos que se desfasaron a finales de 2019 para el presente año, de los cuales 2 desarrollos se encuentran a la espera de recibir las autorizaciones necesarias para operar.

DEUDA

Al 30 de junio de 2020, la deuda total fue de \$3,323.9 millones y la deuda neta de \$2,810.3 millones (tomando en cuenta el efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de \$513.6 millones).

Al 30 de junio de 2020, la deuda total / UAFIDA fue de 3.41x, Deuda Neta a UAFIDA de 2.87x y el efectivo disponible para servicio de la de deuda fue de 1.75x.

Javer cuenta con las siguientes calificaciones crediticias en escala global:

Fitch Ratings	B+	Perspectiva Estable
---------------	----	---------------------

Asimismo, se cuenta con la siguiente calificación crediticia a escala nacional:

HR Ratings	A+	Perspectiva Estable
------------	----	---------------------

Al 30 de junio de 2020, Javer continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$300 millones y para arrendamientos por \$100 millones. Estas 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.

Javer celebró ciertas operaciones con instrumentos financieros derivados para cubrir al 100% 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 junio de 2020, la Compañía contaba con US\$14 millones en líneas de crédito disponibles de sus

contrapartes de operaciones financieras derivadas para financiar cualquier efecto negativo en el valor razonable de las mismas.

CAPITAL CONTABLE

El saldo del capital contable fue de \$1,969.6 millones al 30 de junio de 2020 en comparación a \$2,025.6 millones al 31 de diciembre de 2019. La disminución se debe al incremento de otras partidas de pérdidas integrales.

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 2020

El día martes 21 de julio de 2020

11:00 a.m. Hora Nueva York

10:00 a.m. Hora Ciudad de México

PRESENTADORES

René Martínez Martínez, Director General

Felipe Loera Reyna, Director de Administración y Finanzas

Para participar, por favor marque:

001(334) 323-9871 desde México

+1(334) 323-9871 desde E.U.A.

Código de acceso: 67732867#

Para tener acceso a la presentación vía webcast, ir a:

<http://webcast.investorcloud.net/javer/index.html>

Sobre Javier:

Servicios Corporativos Javier S.A.B. de C.V. se especializa en la construcción de viviendas de interés social, media y residencial. La Compañía inicio operaciones en 1973, y su corporativo se encuentra en Monterrey, Nuevo León. Javier tiene presencia en los estados de Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Querétaro, Tamaulipas y Guanajuato; en este último la Compañía abrió un fraccionamiento durante 2019 que es administrado por la oficina de Querétaro. Adicionalmente, la Compañía está en proceso de venta de su segundo proyecto vertical-residencial en la Ciudad de México. En 2019, la Compañía reportó ingresos por \$7,375 millones y un total de 15,716 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, objetivos, 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.

Fuente: Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V.

www.javer.com.mx
Av. Juárez No. 1102 Piso 34
Colonia Centro, 64000
Monterrey, Nuevo León.
México

