



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 2T21 CON INCREMENTO EN VOLUMEN, INGRESOS, UAFIDA Y UTILIDAD NETA, Y FUERTE GENERACIÓN DE FLUJO LIBRE DE EFECTIVO.

Monterrey, Nuevo León, México — 22 de julio, 2021 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el segundo trimestre (“2T21”) y los primeros seis meses (“6M21”) al 30 de junio de 2021. 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** aumentaron 7.7% en el 2T21 a 3,453 unidades, en comparación con las 3,205 unidades escrituradas durante el mismo periodo del 2020. Durante 6M21, se escrituraron 6,887 unidades, incrementando un 4.7% en comparación a las 6,577 unidades vendidas en 6M20. Principalmente por la apertura de 5 fraccionamientos nuevos, aunado al éxito en la prospección de clientes a través de medios digitales, cuyas ventas representaron el 59.5% del total de unidades de manera acumulada, un 9.5% más que el año anterior.
- **Los ingresos netos** crecieron 24.4% a \$2,033.5 millones durante el 2T21, comparado con los \$1,634.7 millones registrados en el 2T20. Para los 6M21, los ingresos netos fueron de \$3,826.6 millones, 16.9% más que los \$3,273.6 millones registrados en 6M20. Esto derivado del incremento en el volumen y a la mejoría en la mezcla de ventas en los segmentos de vivienda media y residencial, los cuales provocaron que el precio promedio de ventas creciera 15.7% y 11.7% en el 2T21 y 6M21, respectivamente.
- **La UAFIDA** incrementó 28.5% a \$320.8 millones en el 2T21 en comparación con los \$249.7 millones en el 2T20, marcando el séptimo periodo trimestral con crecimiento en la misma. En 6M21, el crecimiento en UAFIDA fue de 29.4% a \$513.0 millones de \$396.6 millones durante 6M20. Esto debido, principalmente, a los efectos previamente mencionados, así como al control en los gastos fijos de administración y ventas, mejorando con ello su relación a los ingresos netos por más de 200 puntos base de manera acumulada (15.1% en 6M21 vs 17.2% en 6M20).
- **El resultado neto** fue de \$88.4 millones en el 2T21, un incremento de 92.1% en comparación al resultado neto de \$46.0 millones obtenidos durante el 2T20. Durante 6M21, el resultado neto fue de \$104.5 millones, un crecimiento de 206.6% al comparar con los \$34.1 millones de 6M20. Dichos aumentos se deben principalmente a los efectos mencionados previamente.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue de \$460.3 millones en el 2T21, creciendo significativamente comparado con los \$173.5 millones del 2T20, debido a la mejora en los resultados y en el ciclo de conversión del capital de trabajo. En 6M21, el FLE fue de \$546.1 millones, en comparación con \$31.1 millones en 6M20, aun y con la reanudación de actividades de compra de reservas territoriales, como resultado de los mismos efectos presentados durante 2T21.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, "Nos sentimos muy satisfechos de haber alcanzado los objetivos operativos y financieros que nos habíamos planteado para el trimestre y la primera mitad del año y con ello mantener nuestro pronóstico para el ejercicio 2021. Con los resultados positivos de este periodo hemos cumplido siete trimestres consecutivos de crecimiento en UAFIDA, lo que nos permite reafirmar que contamos con una eficiente mezcla de productos.

Es importante mencionar, que el pasado mes de junio se logró reestructurar las condiciones del crédito sindicado que firmamos en el mes de noviembre de 2019, dentro de las modificaciones más relevantes destaca el cambio en el calendario de amortizaciones originalmente programado, liberando con ello flujo de efectivo en los siguientes 6 trimestres por alrededor de \$535 millones de pesos, mismos que se trasladan a las amortizaciones de los años 2023 y 2024. Dicho diferimiento está en línea con la liquidez necesaria para la Compañía, la inversión en terrenos y el capital de trabajo.

Los canales de medios digitales para la promoción de los desarrollos y atracción de nuevos clientes alcanzaron el 59.0% del total de las unidades desplazadas en el trimestre y el 59.5% para el período acumulado a junio, este último presenta un crecimiento de 9.5% respecto al mismo período del año anterior. Adicionalmente, abrimos dos proyectos, uno en el Estado de México y el otro en Nuevo León, ambos enfocados al segmento residencial. Al cierre de junio, hemos abierto 5 desarrollos de los 9 previstos para el año, y los 4 proyectos restantes se estarán escriturando conforme a lo planeado, cabe destacar que la obtención de trámites y permisos ha avanzado de manera habitual posterior a los procesos electorales del mes de junio.

La mejora en la mezcla de producto ha generado mayores ingresos, mientras que el control estricto sobre los gastos de administración y ventas provocó que estos disminuyeran 150 y 206 bps contra el segundo trimestre y el período de seis meses, respectivamente. Lo anterior, en conjunto con la combinación de una mejor mezcla de ventas y el incremento en los precios promedio, dio como resultado un incremento en UAFIDA de 28.5% en el segundo trimestre y de 29.4% en el primer semestre del año, arrojando una relación respecto a los ingresos de 15.8% y 13.4%, respectivamente.

En cuanto a los organismos que otorgan financiamientos, se dieron diversos cambios durante el trimestre. A partir del 21 de mayo entró en vigor el nuevo esquema de crédito en pesos del INFONAVIT (NECP) en donde se modificó la tasa de interés que oscilará entre 1.91% a 10.45%, dependiendo del salario del trabajador. También se estableció el nuevo sistema de puntaje del Instituto (T1000) que sustituye al anterior de "116 puntos", sumando para el cálculo algunas variables a las ya existentes en donde el trabajador no incide directamente. En el transcurso de los siguientes meses estaremos evaluando la dinámica de dichos cambios en el mercado para evaluar las posibles afectaciones, sin embargo, el instituto ha comentado que prevé un incremento en la originación de crédito.

Ante un escenario de recuperación económica y con sólidos avances en estos primeros seis meses, ratificamos nuestra guía de resultados para el cierre del año, la cual se mantiene en línea con la que mencionamos en el reporte del primer trimestre, crecimiento de 3% a 5% en ingresos y UAFIDA, y una generación positiva de efectivo, considerando que logramos modificar favorablemente las condiciones del crédito sindicado."

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Las unidades vendidas durante el 2T21 fueron 3,453. Los segmentos de vivienda media y residencial continuaron su crecimiento como en trimestres anteriores, con un incremento de 3.7% y 48.0%, respectivamente; mientras que el segmento de interés social disminuyó 10.5%. El segmento de vivienda media representó el 83.6% del total de unidades vendidas y el 62.9% del total de ingresos durante el 2T21; el segmento residencial alcanzó 13.9% del total de unidades vendidas y el 35.8% del total de ingresos durante el mismo periodo. Perteneciendo al segmento de interés social, el 3.0% restante del total de unidades vendidas, y tuvo una participación de 1.2% en el total de ingresos para el 2T21.

Durante 6M21, se escrituraron 6,887 unidades. El segmento de vivienda media integró el 85.6% del total de unidades vendidas y un 67.8% del total de ingresos en este mismo periodo. En cuanto al segmento residencial, representó un 11.8% del total de unidades vendidas y un 30.7% del total de ingresos para el 6M21. La vivienda de interés social presentó una participación del 2.6% del total de unidades vendidas y un 1.3% del total de ingresos para dicho periodo.

En relación a los ingresos correspondientes por la venta de **lotes comerciales**, se registraron \$2.8 millones en el 2T21 y \$7.4 millones en 6M21.

El precio promedio de venta incrementó 15.7% a \$588.1 mil durante el 2T21 en comparación con \$508.2 mil en el 2T20. En 6M21, el aumento fue de 11.7%, pasando de \$496.3 mil en 6M20 a \$554.5 mil en 6M21. Esto se debe a la mejora en la mezcla de productos en donde destaca el crecimiento de la vivienda media y residencial.

Tipo de Financiamiento: Para los clientes de Javer, el INFONAVIT continúa siendo la principal fuente de crédito hipotecario. Durante el 2T21, los créditos otorgados por este instituto, incluyendo COFINAVIT, abarcaron el 87.3% del total de unidades vendidas en el periodo, en comparación con el 92.3% que integraron en el 2T20. Esta reducción de 5.0 puntos porcentuales en la composición de los créditos INFONAVIT y COFINAVIT respecto al total de unidades vendidas se debe al aumento de financiamiento a través de créditos FOVISSSTE, especialmente por los fraccionamientos en el Estado de México y Querétaro, y del crecimiento de crédito bancarios por el incremento en la oferta de productos residenciales.

Para 6M21, los créditos de dicho instituto financiaron el 87.7% del total de unidades vendidas, representando una reducción de 4.9 puntos porcentuales del 92.6% registrado en 6M20. Dicha reducción se debe a los argumentos previamente mencionados.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

La utilidad bruta fue de \$554.5 millones durante el 2T21, incrementando un 22.5% en comparación con los \$452.8 millones en el 2T20, derivado tanto del aumento en volumen, la mejora en la mezcla de productos y en el precio promedio de ventas. Para 6M21, la utilidad bruta fue de \$1,042.7 millones, un alza de 15.9% cuando se le compara a los \$899.9 millones reportados en 6M20, como resultado de los mismos factores que beneficiaron el resultado trimestral.

El margen bruto se mantiene en los mismos niveles que el año anterior, tanto del trimestre como del acumulado.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas fueron de \$258.0 millones en el 2T21 en comparación con los \$231.5 millones en el 2T20. En 6M21, fueron de \$579.6 millones comparado con los \$563.5 millones en 6M20. La eficiencia dada por la mejora en la mezcla de ventas y las actividades de control implementadas sobre los gastos de administración y ventas, han contribuido a una mejora de más de 200 puntos base en relación con los ingresos de manera acumulada, en comparación con el mismo período del año anterior.

UAFIDA

La UAFIDA incrementó 28.5% a \$320.8 millones en el 2T21 en comparación con los \$249.7 millones en el 2T20, marcando el séptimo periodo trimestral con crecimiento en la misma. En 6M21, el crecimiento en UAFIDA fue de 29.4% a \$513.0 millones de \$396.6 millones durante 6M20. Esto debido al crecimiento en volumen, la mejora en la mezcla de productos y en el precio promedio de ventas, así como también al control en los gastos fijos de administración y ventas mencionado previamente.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El costo integral de financiamiento fue de \$128.6 millones durante el 2T21, en comparación a los \$143.9 millones registrados en el 2T20. En 6M21, el costo integral de financiamiento fue de \$266.4 millones, comparado a los \$282.4 millones reportados durante 6M20. En ambos periodos, la disminución en el costo integral de financiamiento se debe a un menor gasto financiero y al incremento en recursos provenientes de productos financieros derivado del nivel de caja.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

En 2T21, se registraron impuestos a la utilidad por \$83.1 millones en comparación a \$33.3 millones en 2T20. Durante 6M21, los impuestos a la utilidad fueron de \$98.2 millones comparado con \$24.7 millones en 6M20.

RESULTADO NETO

El resultado neto fue de \$88.4 millones en el 2T21, un avance de 92.1% en comparación al resultado neto de \$46.0 millones obtenidos durante el 2T20. Durante 6M21, el resultado neto fue de \$104.5 millones, un crecimiento de 206.6% al comparar con los \$34.1 millones de 6M20. Dichos incrementos se deben principalmente a los efectos mencionados previamente.

UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción fue de \$0.32 en 2T21 y de \$0.38 en 6M21.

UTILIDAD INTEGRAL

La ganancia integral fue de \$117.6 millones en el 2T21 y de 193.2 millones en 6M21, comparado con una pérdida de \$(42.1) millones en 2T20 y \$(68.4) millones en 6M20.

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) fue de \$460.3 millones en el 2T21, creciendo significativamente comparado con los \$173.5 millones del 2T20, debido a la mejora en los resultados y en el ciclo de conversión del capital de trabajo. En 6M21, el FLE fue de \$546.1 millones, en comparación con \$31.1 millones en 6M20, aun y con la reanudación de actividades de compra de reservas territoriales, como resultado de los mismos efectos presentados durante 2T21.

ACTIVOS / PASIVOS

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido fue de \$1,287.3 millones al 30 de junio de 2021 en comparación a \$805.9 millones al 31 de diciembre de 2020, el incremento es resultado de la generación de flujo libre de efectivo por el crecimiento en UAFIDA y la eficiencia operativa de la Compañía.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar a corto plazo disminuyó a \$553.4 millones al 30 de junio de 2021 en comparación a \$760.0 millones al 31 de diciembre de 2020, debido a la mejora en los días de cobranza.

El saldo de cuenta por cobrar a largo plazo se redujo a \$88.9 millones al 30 de junio de 2021 de los \$91.1 millones al 31 de diciembre de 2020.

Inventarios

Al 30 de junio de 2021, el inventario a corto plazo registró un saldo de \$3,544.5 millones, integrado de 685.5 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,025.2 millones en casas en proceso de construcción y \$1,833.8 millones en urbanización y equipamiento. El saldo de las reservas territoriales fue de \$1,862.3 millones.

Al 30 de junio de 2021, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron 67,067 unidades, de las cuales aproximadamente 66.7% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y el 33.3% restante consiste de reservas obtenidas mediante fideicomisos de tierra.

PROYECTOS EN DESARROLLO

Los inicios de unidades incrementaron 136.4% a 3,435 unidades en 2T21, comparado con las 1,453 unidades en el 2T20, tomando en cuenta que durante el 2T20 se tuvo una desaceleración en las operaciones ya que la industria del desarrollo de vivienda no fue considerada como esencial durante los meses de abril y mayo de 2020, derivado de la emergencia sanitaria ocasionada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).

Las unidades terminadas aumentaron 61.5% a 3,602 unidades durante 2T21, con respecto a las 2,230 unidades terminadas en el periodo de 2T20, como resultado de lo mencionado anteriormente.

El inventario final de unidades terminadas fue de 1,184 unidades al 30 de junio de 2021, un aumento de 13.4% comparado con 1,044 unidades al 31 de marzo de 2021, explicado principalmente por la liberación de ciertos proyectos que habían quedado pendientes durante el primer trimestre del año.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo cerró en 276 días al 30 de junio de 2021, 54 días menos que lo presentado durante el mismo periodo del año anterior, principalmente como resultado de una disminución de 59 días en el inventario en proceso gracias a un mayor desplazamiento de unidades y por las aperturas presentadas a lo largo de los últimos 12 meses.

DEUDA

Al 30 de junio del 2021, Javer continua con acceso a líneas de crédito puente por \$286.8 millones y \$99.6 millones en arrendamientos. 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.

Al 30 de junio de 2021, la deuda total / UAFIDA fue de 2.76x, Deuda Neta a UAFIDA de 1.77x y el efectivo disponible para servicio de la deuda fue de 3.10x.

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

Durante este periodo la Compañía logró completar las negociaciones de la reestructura de dicho crédito sindicado firmado en noviembre de 2019, dentro de lo cual se consiguió, entre otras cosas, modificar el calendario de amortización, liberando alrededor de \$535 millones de pesos en las primeras 6 parcialidades, aplazándolas para el periodo de 2023-2024.

Asimismo, Javer celebró ciertas operaciones con instrumentos financieros derivados buscando proteger el 100% de 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 2021, Javer contaba con US\$12 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 \$2,277.9 millones al 30 de junio de 2021 con respecto a los \$2,082.3 millones al 31 de diciembre de 2020, principalmente por el incremento en las utilidades.

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 2021

El día viernes 23 de julio de 2021

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

Verónica Lozano, Directora de Planeación, RI y RSC.

Para participar, por favor marque:

001(201) 689-8031 desde México

+1(877) 407-8031 desde E.U.A.

Código de acceso: JAVER

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

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

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. Adicionalmente, la Compañía abrió su primer fraccionamiento en Guanajuato durante 2019 que es administrado por la oficina de Querétaro. En 2020, la Compañía reportó ingresos por \$7,294 millones y un total de 14,302 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 Javer, S.A.B. de C.V.

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

