



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 3T19 Y 9M19 CON MEJORAS EN EL MARGEN BRUTO

Monterrey, Nuevo León, México – 22 de octubre, 2019 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), la desarrolladora de vivienda más grande en México en términos de unidades vendidas anuncia sus resultados financieros para el tercer trimestre (“3T19”) al 30 de septiembre de 2019. Todas las cifras presentadas en este reporte están expresadas en pesos nominales (\$), al menos que se indique lo contrario.

Resultados del 3T19

- **Las unidades vendidas** disminuyeron 7.5% a 4,206 unidades en 3T19 en comparación a 4,546 unidades en 3T18, mientras que en 9M19 se escrituraron 11,459 unidades en comparación a 14,622 unidades en 9M18, representando una contracción de 21.6%. El decremento se debe a la eliminación del presupuesto de subsidios para el año en curso, ya que el 38.4% y el 35.4% de las viviendas vendidas en 3T18 y 9M18, respectivamente, se desplazaron con subsidio.
- **Los ingresos netos** disminuyeron 4.6% a \$1,932.9 millones en 3T19 y 14.9% a \$5,351.0 millones en 9M19, afectados por la disminución en el volumen, sin embargo, la mejora en la mezcla de productos y el incremento en el precio promedio de ventas provocaron que la baja en ingresos netos fuera menor.
- **La UAFIDA** se contrajo 8.3% a \$252.9 millones en 3T19 y 20.2% a \$624.4 millones en 9M19 derivado del declive en el número de unidades escrituradas.
- **El resultado neto** fue \$45.3 millones en 3T19 y \$93.0 millones en 9M19 como resultado de los efectos mencionados anteriormente. La utilidad por acción fue de \$0.16 en 3T19 y \$0.33 en 9M19.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue de \$(20.5) millones en 3T19 en comparación a \$(88.7) millones en 3T18, debido a una menor inversión en reservas territoriales durante el periodo. En 9M19, el FLE fue de \$(14.1) millones en comparación a \$(7.2) millones en 9M18, como resultado de la disminución en el volumen.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, "Es un gusto saludarlos de nuevo en esta que es la recta final del año, así mismo, nos es muy grato informarles que durante el pasado mes de septiembre logramos concretar un proyecto en el que estuvimos trabajando con mucho esfuerzo durante los últimos trimestres. Se trata de la firma de un nuevo financiamiento, con el que liquidaremos nuestra deuda actual, las notas senior con vencimiento en abril de 2021 y que se colocaron en dólares americanos.

Esta nueva deuda, que en su mayoría estará denominada en pesos mexicanos (87% del total), nos permitirá tener una mejor posición en términos de vencimiento y condiciones financieras de la misma, tanto en temas de costos, como en fluctuación del peso frente al dólar, la cual prácticamente desaparecerá. Asimismo, le dará un respiro a la Compañía y nos permitirá enfocarnos de lleno a los proyectos que están por venir.

Pasando a temas operativos, la comparativa de los nueve meses terminados al 30 de septiembre de este año respecto a 2018, sigue impactada por la desaparición del programa de subsidios; el 35.4% de las unidades escrituradas en el ejercicio anterior (5,183 casas) fue con el citado programa. A pesar de esto, la estrategia implementada hace un par de años de movernos hacia la vivienda media y residencial, nos permitió recuperar en estos dos segmentos el 34% de las unidades mencionadas, aunque este efecto no se refleja en la utilidad bruta, si en el margen bruto mejorándolo 140 puntos base.

Por otra parte, algunos desfases registrados en temas de trámites, sobre todo en las plazas de los estados de México y Quintana Roo, impidieron un mayor nivel de recuperación en volumen y en ingresos. Sin embargo, durante el tercer trimestre continuamos con la apertura de fraccionamientos; de hecho, durante el periodo se abrieron 3 proyectos nuevos, uno residencial en Quintana Roo, otro de vivienda media en Jalisco, y finalmente nuestro segundo proyecto vertical en la Ciudad de México que consta de 21 departamentos residenciales, lo cual nos llena de orgullo ya que representa un hito más para la Compañía en cuestiones operativas. Esperamos que estos desarrollos complementen nuestro portafolio de productos para el cuarto trimestre adicional a las 6 aperturas que tenemos programadas para este último periodo del año.

En materia de la nueva política de vivienda, continuamos atentos y a la espera de su publicación, para ajustar en forma adecuada tanto nuestro presupuesto de corto plazo, como la planeación financiera y operativa de mediano y largo plazo.

En resumen, los resultados obtenidos durante estos nueve meses, la problemática operativa de la tramitología y la perspectiva del último trimestre nos llevan a modificar levemente nuestra guía del año, pasando de un pronóstico de crecimiento de 2.5% a 5.0% en la UAFIDA a un crecimiento estimado neutral o de hasta 2.0%, sin cambiar en forma importante la perspectiva de generación de flujo."

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Las unidades vendidas disminuyeron 7.5% a 4,206 unidades en el 3T19, en comparación a 4,546 unidades escrituradas en el 3T18. El segmento residencial creció 8.8% y el de interés social permaneció prácticamente igual con un crecimiento neutro de 1.6%, mientras que el segmento de vivienda media decreció 10.2%. El segmento de vivienda media representó el 78.9% del total de unidades vendidas, y el 68.4% del total de ingresos en el 3T19; las unidades del segmento de interés social comprendieron el 12.3% del total de unidades escrituradas y el 7.4% del total de ingresos en el mismo periodo. El segmento residencial representó el 8.8% del total de unidades vendidas y el 24.0% del total de ingresos.

En 9M19, las unidades escrituradas registraron un decremento de 21.6% a 11,459 unidades en comparación a 14,622 unidades en 9M18. El segmento residencial tuvo un incremento de 12.1%, mientras que el segmento de interés social y de vivienda media disminuyeron 24.8% y 23.8%, respectivamente. Del total de unidades, el 78.9% correspondieron al segmento de vivienda media, el 12.0% al segmento de interés social y el 9.2% al segmento residencial. El segmento de vivienda media representó el 67.7% del total de ingresos, mientras que el segmento residencial y de interés social comprendieron el 25.0% y el 7.0%, respectivamente.

Las ventas de lotes comerciales fueron de \$4.3 millones en 3T19 y de \$17.0 millones en 9M19, las cuales representan menos de 1.0% del total de ingresos en ambos periodos.

El precio promedio de venta creció 2.8% a \$458.5 mil en el 3T19 en comparación a \$445.9 mil en 3T18; mientras que en 9M19 incrementó 8.3% a \$465.5 mil de \$429.6 mil en 9M18. En ambos periodos, el alza en el precio promedio de venta es resultado del crecimiento en el segmento residencial y del incremento en precios de manera individual en cada uno de los prototipos vendidos.

Tipo de Financiamiento: El INFONAVIT es la fuente principal 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 3T19, mientras que en 3T18 comprendieron el 92.8%. En 9M19, los créditos INFONAVIT y COFINAVIT comprendieron el 92.3% del total de unidades escrituradas en comparación a 94.0% en 9M18. El incremento de créditos bancarios para la adquisición de viviendas residenciales provocó la mejora en la mezcla de ventas por tipo de financiamiento.

Subsidios: Las unidades escrituradas con subsidio disminuyeron un 96.6% y 94.8% en 3T19 y 9M19, respectivamente, debido a la cancelación del presupuesto de subsidios para la adquisición de viviendas para el año en curso. Solamente el 1.4% de las unidades se desplazaron con subsidio durante el 3T19 en comparación al 38.4% en 3T18, como resultado de la liberación de un presupuesto de \$400 millones en el mes de julio que prácticamente está agotado. En 9M19, el 2.4% de las unidades vendidas fue en acompañamiento de un subsidio en comparación con el 35.4% en 9M18.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

La utilidad bruta disminuyó 1.1% a \$525.1 millones en 3T19, en comparación con \$531.1 millones en 3T18, como resultado de la contracción en el volumen. En 9M19, la utilidad bruta decreció 10.3% a \$1,453.4 millones de \$1,621.0 millones en 9M18, como resultado de la disminución en las unidades vendidas, mencionado anteriormente.

El margen bruto creció 1.0 puntos porcentuales a 27.2% en 3T19 en comparación a 26.2% en 3T18 y aumentó 1.4 puntos porcentuales a 27.2% en 9M19 de 25.8% en 9M18. El incremento en el margen bruto por la venta de viviendas en ambos periodos se deriva de la mejora en la mezcla de productos, así como por eficiencias en costos.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas aumentaron 4.9% a \$299.6 millones en 3T19, en comparación a \$285.5 millones en 3T18, como resultado de la absorción de gastos fijos en proyectos que están por abrir o que han presentado retrasos en tramitología. En 9M19, los gastos de administración y ventas se redujeron 0.8% a \$908.8 millones en comparación a \$916.2 millones en 9M18.

UAFIDA

La UAFIDA se contrajo 8.3% a \$252.9 millones en 3T19 y 20.2% a \$624.4 millones en 9M19, derivado del declive en el número de unidades escrituradas.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

Los gastos financieros se incrementaron 3.5% a \$125.6 millones en 3T19 en comparación a \$121.4 millones en 3T18 y aumentaron 5.4% a \$360.2 millones en 9M19 de \$341.6 millones en 9M18 debido al cambio en la estrategia de coberturas a inicios de año.

Los productos financieros disminuyeron 48.1% a \$6.5 millones en el 3T19 de \$12.6 millones en 3T18 y decrecieron 48.5% a \$19.1 millones en 9M19 de \$37.0 millones en 9M18, debido a la disminución de caja e inversiones temporales.

Durante el 3T19, se registró una pérdida cambiaria neta de la posición de instrumentos derivados de \$28.0 millones en comparación a la ganancia cambiaria neta de la posición de instrumentos derivados de \$8.5 millones en 3T18. Mientras que en 9M19, se registró una pérdida cambiaria neta de la posición de instrumentos derivados de \$41.3 millones en comparación a la pérdida cambiaria neta de la posición de instrumentos derivados de \$24.2 millones en 9M18.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

El impuesto a la utilidad registrado en 3T19 fue de \$38.2 millones en comparación a \$64.4 millones en 3T18 y \$78.4 millones en 9M19 en comparación a \$166.7 millones en 9M18.

RESULTADO NETO

El resultado neto fue \$45.3 millones en 3T19 y \$93.0 millones en 9M19 como resultado de los efectos mencionados anteriormente. La utilidad por acción fue de \$0.16 en 3T19 y \$0.33 en 9M19.

UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción fue de \$0.16 en 3T19 y \$0.33 en 9M19.

PÉRDIDA INTEGRAL

La utilidad (pérdida) integral, la cual incluye las ganancias y pérdidas de los derivados (MTM) para cubrir los pagos de cupones en relación con la deuda de largo plazo denominada en dólares americanos, fue de \$36.2 millones en el 3T19 y \$35.4 millones en 9M19.

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo libre de efectivo (FLE) fue de \$(20.5) millones en 3T19 en comparación a \$(88.7) millones en 3T18, debido a una menor inversión en reservas territoriales durante el periodo. En 9M19, el FLE fue de \$(14.1) millones en comparación a \$(7.2) millones en 9M18, como resultado de la disminución en el volumen de ventas.

ACTIVOS / PASIVOS

Efectivo

Al 30 de septiembre de 2019, el efectivo y equivalentes de efectivo registrado fue de \$515.3 millones en comparación a \$579.1 millones al 31 de diciembre de 2018.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar a corto plazo al 30 de septiembre de 2019 aumentó a \$870.7 millones en comparación a \$898.5 millones al 31 de diciembre de 2018, principalmente por la disminución en el volumen.

El saldo de la cuenta por cobrar a largo plazo disminuyó a \$17.6 millones al 30 de septiembre de 2019 de \$18.0 millones al 31 de diciembre de 2018, por renegociaciones de algunos saldos de la cartera.

Inventarios

Al 30 de septiembre de 2019, el inventario a corto plazo registró un saldo de \$4,076.9 millones, integrado por \$1,158.4 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,127.7 millones de casas en proceso de construcción, y \$1,790.9 millones en urbanización, infraestructura y equipamiento. El saldo de las reservas territoriales fue de \$1,374.9 millones.

Al 30 de septiembre de 2019, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron 84,336 unidades, de las cuales aproximadamente el 60.0% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y 40.0% son reservas que se mantienen por medio de fideicomisos de tierra. Dichas reservas están integradas por un 66.2% de lotes orientados hacia el segmento de vivienda media, 26.2% para vivienda de bajo ingreso y 7.7% para vivienda residencial.

PROYECTOS EN DESARROLLO

Los inicios de unidades presentaron una ligera disminución de 1.1%, al pasar de 4,478 unidades en 3T18 a 4,428 unidades en el 3T19, en preparación al cierre del año 2019 y arranque de 2020.

Las unidades terminadas permanecieron sin cambio en 3,947 unidades en 3T19 en comparación a 3,945 unidades al 3T18, en línea con la estrategia de control de inventarios de la Compañía.

El inventario final de unidades terminadas fue de 1,073 unidades al 30 de septiembre de 2019 en comparación a 1,332 unidades al 30 de junio de 2019, debido al incremento de 12.0% en las unidades escrituradas en 3T19 respecto a 2T19.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo fue de 308 días al 30 de septiembre de 2019, un incremento de 74 días al comparar con el ciclo de 234 días registrados a la misma fecha de 2018. El aumento es resultado de una mayor adquisición de reservas territoriales a finales del año 2018 y la inversión realizada en dichos predios durante el año en curso, así como por algunos retrasos en tramitología y desfases de aperturas para el cuarto trimestre. Sin embargo, la Compañía continúa con una eficiente administración del mismo y es por ello que el ciclo se ha mantenido por debajo de un año.

DEUDA Y POSICIÓN DE DERIVADOS

Al 30 de septiembre de 2019, la deuda total fue de \$3,281.4 millones y la deuda neta de \$2,534.6 millones (tomando en cuenta el efectivo de \$515.3 millones y la posición de instrumentos derivados “MTM” de \$231.4 millones).

Al 30 de septiembre de 2019, la deuda total / UDM UAFIDA fue de 3.37x, Deuda Neta a UAFIDA de 2.80x, y la cobertura de intereses (UDM UAFIDA /UDM gastos financieros) fue de 1.73x.

Javer cuenta con las siguientes calificaciones crediticias en escala global:

| | | |
|------------------|----|---------------------|
| Standard & Poors | B+ | Perspectiva Estable |
| Fitch Ratings | B+ | Perspectiva Estable |

Moodys Investor Services B1 Perspectiva Positiva

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

HR Ratings A+ Perspectiva Estable

Al 30 de septiembre de 2019, Javier continúa con acceso a líneas de crédito por \$480.5 millones. Estas líneas de crédito pueden ser utilizadas por la Compañía siempre y cuando esté en cumplimiento con sus obligaciones en relación a sus Notas Senior.

Javier mantiene posiciones derivadas de cobertura para su exposición al tipo de cambio, en relación con los pagos de cupones y al principal de sus Notas Senior con vencimiento en 2021. Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía tiene coberturas para el 100% del principal y el 100% de los cupones hasta abril de 2020.

Al 30 de septiembre de 2019, Javier contaba con US\$15 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 al 30 de septiembre de 2019 fue de \$2,054.3 millones en comparación con \$2,002.2 millones al 31 de diciembre de 2018, el ligero aumento se debe al incremento en las utilidades retenidas.

EVENTOS RECIENTES

El día 3 de octubre de 2019, la Compañía anunció el inicio del proceso de prepago para sus Notas Senior con cupón 9.875% y vencimiento en 2021(CUSIP No. 81763T AC7 / P8585L AC6; ISIN No. US81763TAC71 / USP8585LAC655), las cuales serán liquidadas el próximo 14 de noviembre de 2019.

Para la ejecución del prepago, la Compañía utilizará los recursos procedentes de un crédito sindicado por un monto en pesos de hasta \$2,745,250,000.00, el cual equivale a un 87% del monto total del principal del crédito; aunado a un monto en dólares de hasta US\$21,000,000.00), el cual equivale a un 13% del principal. El sindicato del crédito está conformado por bancos e inversionistas institucionales, tanto de procedencia nacional como extranjera.

El crédito sindicado tendrá una vigencia de 5 años y ha sido garantizado con una parte sustancial de los activos de la Compañía y sus subsidiarias, mediante la celebración de un fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago, un contrato de prenda sobre acciones de las subsidiarias y un contrato de prenda sin transmisión de posesión. La disposición del crédito se encuentra sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones, que se tienen contemplado cumplir en o con anterioridad a la fecha de prepago de las Notas Senior.

Con la obtención de este crédito, Javier completa el proceso de refinanciamiento de su deuda actual para mejorar su estructura y el costo, a la vez que prolonga el vencimiento.

Servicios Corporativos Javier S.A.B. de C.V.

Lo invita a participar en su teleconferencia y presentación vía webcast en español de los resultados del

Tercer Trimestre de 2019

El día miércoles 23 de octubre de 2019
11:00 a.m. Hora Nueva York
10:00 a.m. Hora Ciudad de México

Presentando por Javier:

Rene Martínez Martínez, Director General
Felipe Loera Reyna, Director de Administración y Finanzas

Para participar, por favor marque:
1(877) 830-2576 desde E.U.A.
1(785) 424-1726 desde otra parte del mundo

código de acceso: JAVER

Para acceder a la presentación vía webcast, ir a:
<https://services.choruscall.com/links/javer191023ZNgv3aYS.html>

La repetición de esta teleconferencia estará disponible el mismo día 23 de octubre, a las 2:00pm por 7 días.

Para poder acceder, favor de marcar:
1(844) 488-7474 desde E.U.A.
1(862) 902-0129 desde otra parte del mundo
código de acceso: 10371029

Sobre Javier:

Servicios Corporativos Javier S.A.B. de C.V. es la desarrolladora de vivienda más grande en México en términos de unidades vendidas, especializada en la construcción de viviendas de bajo ingreso, 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 y Tamaulipas. La Compañía, desarrolló en la Ciudad de México un proyecto vertical y residencial en el año 2016 y actualmente está trabajando en su siguiente proyecto. Es el proveedor líder en el sistema de créditos Infonavit para vivienda nueva a nivel nacional, con una participación de mercado de 9.3% en 2018. Adicionalmente, es el proveedor más grande en el sistema Infonavit respecto a los créditos

otorgados para la adquisición de vivienda nueva en los estados de Aguascalientes, Nuevo León, Estado de México y Querétaro con una participación de mercado de 26.0%, 23.7%, 21.1% y 13.3%, respectivamente. Ocupa el segundo lugar en Jalisco, y Quintana Roo con 13.4% y 12.6%, respectivamente. En 2018, la Compañía reportó ingresos por \$8,321 millones y un total de 18,962 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” y posibles desarrollos futuros en los mercados en donde Javier participa o donde busca participar, cambios regulatorios en los mercados en donde operara o pretende operar.

La Compañía previene a los inversionistas potenciales 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.

Los factores importantes que pueden causar estas diferencias incluyen pero no están limitados a: riesgos relacionados a la posición competitiva de Javier, las expectativas de crecimiento en demanda por sus productos y servicios y de las operaciones de la Compañía, la condición financiera y los resultados de operación, acceso a fuentes de fondeo y el costo de dicho fondeo, cambios en las condiciones regulatorias, administrativas, políticas, fiscales o económicas, incluyendo fluctuaciones en las tasas de interés y el crecimiento o disminución del mercado hipotecario en México, incremento en las tasas de morosidad de los clientes, riesgos asociados con la demanda del mercado y de la liquidez de las notas, fluctuaciones en el tipo de cambio en relación al dólar estadounidense frente el peso mexicano, y los riesgos relacionados con el entorno social, político y económico de México.

Este documento no constituye una oferta de venta de valores en México o estados Unidos. Los valores no podrán ser ofrecidos o vendidos (i) en México sin la autorización de la CNBV, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y todas las regulaciones aplicables y el debido registro de los valores en el Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV; o (ii) en Estados Unidos sin el registro bajo la Ley de Valores de 1933 y sus modificaciones, o una exención del registro del mismo. Cualquier oferta pública de valores en México o Estados Unidos debe ser hecha por medio de un prospecto de colocación que contenga la información detallada de los términos de la oferta, el emisor y las cuestiones relacionadas a su condición financiera, administrativa y legal, así como sus estados financieros.

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

www.javer.com.mx

Av. Juárez No. 1102
Colonia Centro, 64000
Monterrey, Nuevo León.
México