



JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 4T20 Y 12M20 CON INCREMENTOS EN UAFIDA, UTILIDAD NETA Y GENERACIÓN DE FLUJO LIBRE DE EFECTIVO.

Monterrey, Nuevo León, México – 4 de febrero, 2021 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el cuarto trimestre (“4T20”) y los doce meses (“12M20”) al 31 de diciembre 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 4T20 y 12M20:

- **Las unidades vendidas** en el 4T20 ascendieron a 4,057, 4.7% por debajo de las 4,257 unidades escrituradas en el 4T19. En 12M20, se escrituraron 14,302 unidades, una disminución de 9.0% en comparación a las 15,716 unidades vendidas en 12M19, debido principalmente a los efectos originados por la emergencia sanitaria del COVID-19, que dieron lugar a retrasos en la obtención de inventario terminado a mediados del año y a desfases en la apertura de algunos proyectos.
- **Los ingresos netos** incrementaron 5.4% en el 4T20, a \$2,132.6 millones, en comparación a los \$2,023.8 millones registrados en el 4T19, gracias al incremento de 10.8% en el precio promedio de ventas, que alcanzó los \$524.8 mil, derivado de la mejora en la mezcla de vivienda. En 12M20, los ingresos netos presentaron una disminución de solo 1.1%, a \$7,293.9 millones de \$7,374.8 millones en 12M19, ya que la reducción en el volumen fue mitigada por la mejora en la mezcla de ventas al generar un aumento en el precio promedio de ventas de 8.8%, a \$509.0 mil.
- **La UAFIDA** creció 5.9% en el 4T20, a \$319.2 millones, en comparación a los \$301.3 millones registrados durante el 4T19. En 12M20, la UAFIDA presentó un incremento de 8.5%, a \$1,004.5 millones, en comparación a los \$925.7 millones de 12M19, atribuido principalmente a la optimización en costos y los ahorros en gastos operativos y administrativos obtenidos en ambos periodos.
- **El resultado neto** fue de \$44.8 millones en el 4T20, respecto a la pérdida neta de \$84.5 millones en el 4T19, debido a las eficiencias mencionadas anteriormente, así como a la ausencia de cargos extraordinarios a comparación del 4T19, cuando se dio la cancelación de la deuda en USD (HY Bond). Dichas eficiencias también condujeron a la obtención de la utilidad neta de \$139.7 millones en 12M20, que se compara con la utilidad neta de \$8.5 millones en 12M19. La utilidad por acción fue de \$0.16 en 4T20 y de \$0.50 en 12M20.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue de \$107.9 millones en el 4T20, en comparación a \$87.9 millones en el 4T19, como resultado del crecimiento en UAFIDA. En 12M20, el FLE fue de \$374.9 millones, en comparación a \$73.9 millones en 12M19, ya que se redujeron las inversiones en inventarios y se suspendieron las adquisiciones de reservas territoriales, como parte de la estrategia de preservación de efectivo ante la emergencia sanitaria.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, ” Los resultados del cuarto trimestre mantuvieron la tendencia registrada durante todo el año, mientras que el desempeño correspondiente al periodo de 12 meses superó la expectativa que teníamos a inicios de la pandemia, y también a lo que esperábamos con la reactivación de nuestra industria en junio, cuando fue declarada como actividad económica esencial. De hecho, este es el quinto trimestre consecutivo en que la Compañía presenta un crecimiento en UAFIDA respecto al mismo período del año anterior.

En cuanto a la dinámica comercial, mantuvimos la misma inercia de los últimos 3 trimestres, mediante el apuntalamiento de los procesos de venta por medios digitales, logrando que este canal contribuyera de forma acumulada con el 55% del total de unidades vendidas. A esto se le añade el impulso de las medidas implementadas por los otorgadores de crédito para incentivar la originación, principalmente de INFONAVIT y FOVISSSTE que lanzaron programas especiales y nuevos esquemas de financiamiento, lo que fue fundamental para que los préstamos para compra de vivienda nueva se mantuvieran estables respecto a 2019. De tal forma, el INFONAVIT otorgó 183,167 créditos y FOVISSSTE 24,494, solo 1.8% y 2.0% menos que el año anterior.

Por el lado de la producción, durante el cuarto trimestre la Compañía avanzó en la recuperación de los efectos que arrojó el ser parte de una actividad económica “no esencial” por un lapso de 2 meses, principalmente en lo que se refiere a inventario de producto terminado, al cerrar el año con 1,300 viviendas, un nivel estable en relación con nuestro ritmo de escrituración y la demanda.

En adición y a pesar de las condiciones extraordinarias del año, logramos poner en marcha 8 fraccionamientos nuevos, en los cuales se vendió el 13% del total de unidades, la mayoría de ellos correspondientes al segmento medio y residencial, lo que condujo a que nuestro precio promedio de venta superará la barrera de los \$500 mil pesos.

Asimismo, seguimos manteniendo un enfoque de austeridad y se logró mantener un minucioso control sobre los gastos fijos de la Compañía, resultando en una variación favorable del 7.0% en el comparativo anual. Lo anterior, en conjunto con la optimización en costos, consolidaron el crecimiento de 8.5% en UAFIDA, a \$1,004 millones de pesos.

En cuanto a la generación de flujo positivo, el cuarto trimestre no fue la excepción, esto a pesar de que decidimos pagar en forma anticipada los intereses del periodo mayo-agosto del crédito sindicado, para los cuales se había obtenido una “dispensa” para liquidarse en febrero de 2021. A raíz de la emergencia sanitaria, se suspendieron las inversiones en reserva territoriales para nuevos proyectos, con la finalidad de privilegiar la liquidez, lo que propició que de forma acumulada se generará un flujo de \$375 millones de pesos y la caja superará los \$800 millones de pesos al cierre de año.

En lo que respecta a nuestro compromiso de responsabilidad social, reinventamos procesos para darle continuidad al programa y cumplir con los objetivos planteados al inicio de año. Reforzamos nuestro compromiso con el Objetivo 11, Ciudades y Comunidades Sostenibles, de los ODS de las Naciones Unidas, a través del programa Hipoteca con Servicios del INFONAVIT, con el cual 41 mil vecinos se beneficiaron al tomar cursos y talleres de manera virtual. Llevamos a cabo arborizaciones en 6 de nuestras comunidades e incrementamos el equipamiento urbano ecológico, logrando reutilizar más de 194 mil envases de plástico. Gracias a la gestión de todas las actividades que realizamos, por primera vez recibimos el premio Ética y Valores de la CONCAMIN.

El ejercicio 2021 será retador por las implicaciones en torno a los procesos electorales en la primera mitad del año, sobre todo en la obtención de trámites, aunado al comportamiento de las curvas de contagios y las medidas que pueda tomar el gobierno federal y las autoridades locales en los 7 estados en los que participamos y por los efectos derivados del aplazamiento en inversiones en tierra previamente comentado, por lo cual, esperamos en términos generales, un año 2021 muy similar en cuestión de resultados a los observados en el 2020. Se pretende sea un año intensivo en cuanto a uso de recursos para la adquisición de reservas territoriales, a fin de robustecer la operación del 2022 y años subsecuentes, por lo que anticipamos que la generación de flujo libre de efectivo terminará en zona neutral o ligeramente negativa.”

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Las unidades vendidas sumaron 4,057 en el 4T20. Buscando la mejora continua de la mezcla de productos, el segmento de vivienda media representó un 87.4% del total de unidades vendidas en el 4T20, un incremento de 817 puntos base con respecto a la mezcla del 4T19. El segmento residencial comprendió el 10.8% del total de unidades escrituradas, con una variación positiva de 194 puntos base respecto a la mezcla del 4T19, mientras que el segmento de interés social disminuyó 101 puntos base, resultando en una participación de 1.8% del total. En cuanto a los ingresos obtenidos durante el 4T20, el 70.9% corresponden al segmento de vivienda media, 28.0% al segmento residencial, y 0.9% a interés social. El segmento de vivienda residencial y de vivienda media incrementaron sus ingresos en 14.6% y 11.4%, respectivamente, en su comparativa con los ingresos de 4T19, mientras que los de interés social decrecieron 85.5%.

Durante 12M20, se escrituraron 14,302 unidades, de las cuales el 87.2% representaron al segmento de vivienda media, 10.0% al segmento residencial y 2.7% a interés social. La vivienda media incrementó en 828 puntos base su participación respecto a la mezcla de productos de 12M19, el segmento de interés social decreció 922 puntos base, mientras que el segmento residencial se mantuvo sin alteraciones. Con la mayor participación, el segmento de vivienda media representó el 72.3% del total de ingresos en 12M20, el segmento residencial consistió en un 26.0% y el segmento de interés social integró el 1.4%. La vivienda media y residencial aumentaron su nivel de ingresos en 6.0% y 2.2%, respectivamente, mientras que los ingresos provenientes del segmento de interés social se redujeron 79.5% contra el periodo de 12M19.

Las ventas de **lotes comerciales** ascendieron a \$3.4 millones en el 4T20, en comparación a \$6.8 millones en el 4T19. En el periodo de 12M20, dichas ventas fueron de \$14.6 millones, en comparación a \$23.8 millones en 12M19. Debido a la mejora de la mezcla de ventas y al mayor número de proyectos de vivienda media y residencial, la disponibilidad de lotes comerciales ha ido disminuyendo.

El precio promedio de venta incrementó 10.8% durante el 4T20, a \$524.8 mil desde \$473.8 mil en 4T19. El aumento durante 12M20 fue de 8.8%, a \$509 mil, en comparación a \$467.7 mil durante 12M19; en ambos periodos el crecimiento es resultado de la mejora en la mezcla de productos, principalmente por un mayor número de viviendas vendidas del segmento de vivienda media.

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 91.2% del total de unidades vendidas durante el 4T20, muy similar al 91.0% registrado en el 4T19. Para 12M20, los créditos INFONAVIT financiaron el 91.7% de las unidades escrituradas, relativamente sin cambios respecto al 91.9% de las unidades vendidas en 12M19.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

La utilidad bruta incrementó 4.8% en el 4T20, a \$574.3 millones, en comparación con \$548.2 millones en el 4T19, derivado principalmente del incremento en el precio promedio de ventas a raíz de la mejora de la mezcla de producto. En 12M20, la utilidad bruta permaneció estable en \$1,992.0 millones, ya que solo presenta una variación de 0.5% respecto a los \$2,001.7 millones registrados en 12M19, por los mismos efectos presentados durante el trimestre.

El margen bruto fue 26.9% en 4T20, 0.2 puntos porcentuales por debajo del 27.1% registrado en 4T19, e incrementó 0.2 puntos porcentuales en 12M20, a 27.3% desde 27.1% en 12M19, por los mismos efectos mencionados anteriormente.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas incrementaron 3.1% en el 4T20, a \$289.8 millones, en comparación a \$281.0 millones en el 4T19, debido a la realización de ciertos gastos fijos ligados a las próximas aperturas. Durante 12M20, se generó un ahorro de 7.0% en los gastos de administración y ventas, los cuales alcanzaron un total de \$1,106.4 millones, en comparación a \$1,189.8 millones en 12M19, por las medidas implementadas por la Compañía en función de preservar la liquidez ante la contingencia sanitaria.

UAFIDA

La UAFIDA creció 5.9% en el 4T20, a \$319.2 millones, en comparación a los \$301.3 millones registrados durante el 4T19. En 12M20, la UAFIDA presentó un incremento de 8.5%, a \$1,004.5 millones, en comparación a los \$925.7 millones de 12M19, atribuido principalmente a la optimización en costos y los ahorros en gastos operativos y administrativos obtenidos en ambos periodos.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El costo integral de financiamiento fue de \$151.8 millones en el 4T20, en comparación a \$373.3 millones en el 4T19, ya que, durante este último, se registraron cargos extraordinarios por la cancelación de la deuda denominada en dólares americanos (HY Bond). El costo integral de financiamiento fue de \$577.6 millones en 12M20, en comparación a \$755.8 millones reportados en 12M19, en referencia a los mismos cargos presentados durante el 4T19.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

En 4T20, se registraron impuestos a la utilidad por \$90.6 millones en comparación a \$(14.8) millones en 4T19. Durante 12M20, los impuestos a la utilidad fueron de \$179.1 millones en comparación a \$63.6 millones en 12M19.

RESULTADO NETO

El resultado neto fue de \$44.8 millones en el 4T20, respecto a la pérdida neta de \$84.5 millones en el 4T19, debido a las eficiencias mencionadas anteriormente, así como la ausencia de cargos extraordinarios a comparación del periodo 4T19, cuando se dio la cancelación de la deuda en USD (HY Bond). Dichas eficiencias también condujeron a la obtención de la utilidad neta de \$139.7

millones en 12M20, que se compara con la utilidad neta de \$8.5 millones en 12M19. La utilidad por acción fue de \$0.16 en 4T20 y de \$0.50 en 12M20.

UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción fue de \$0.16 en el 4T20 y de \$0.50 en 12M20.

(PÉRDIDA) INTEGRAL

La **utilidad (pérdida) integral**, fue de \$42.5 millones en el 4T20 y de \$35.6 millones en 12M20.

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El **flujo libre de efectivo (FLE)** fue de \$107.9 millones en el 4T20, en comparación a \$87.9 millones en el 4T19, como resultado del crecimiento en UAFIDA. En 12M20, el FLE fue de \$374.9 millones, en comparación a \$73.9 millones en 12M19, ya que se redujeron las inversiones en inventarios y se suspendieron las adquisiciones de reservas territoriales, como parte de la estrategia de preservación de efectivo ante la emergencia sanitaria.

ACTIVOS / PASIVOS

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido fue de \$805.9 millones al 31 diciembre de 2020.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar a corto plazo incrementó a \$760.8 millones al 31 de diciembre de 2020 en comparación a \$658.5 millones al 31 de diciembre de 2019, principalmente por el aumento en ventas que se dio durante el último trimestre del año respecto al mismo periodo de 2019 y a traspasos de la cuenta por cobrar de largo plazo a la partida de corto plazo.

El saldo de la cuenta por cobrar a largo plazo se redujo a \$91.1 millones al 31 de diciembre de 2020 de \$136.9 millones registrados al 31 de diciembre de 2019 por los traspasos realizados a las cuentas por cobrar a corto plazo.

Inventarios

Al 31 de diciembre de 2020, el inventario a corto plazo registró un saldo de \$3,822.8 millones, integrado por \$737.4 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,148.9 millones de casas en proceso de construcción, y \$1,936.5 millones en urbanización, infraestructura y equipamiento. El saldo de las reservas territoriales fue de \$1,633.4 millones.

Al 31 de diciembre de 2020, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron 68,247 unidades, de las cuales aproximadamente el 63.3% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y 36.7% son reservas que se mantienen por medio de fideicomisos de tierra.

PROYECTOS EN DESARROLLO

Los inicios de unidades disminuyeron 18.8% en el 4T20, a 3,394 unidades, en comparación a las 4,181 unidades durante el 4T19, como parte de la contracción en volumen ya que los arranques de vivienda se derivan en función a ello, así como por los cierres de algunos proyectos.

Las unidades terminadas sufrieron una reducción de 8.2% en el 4T20, a 4,073 unidades, en comparación a 4,436 unidades en el periodo del 4T19, principalmente por el efecto volumen.

El inventario final de unidades terminadas fue de 1,300 viviendas al 31 de diciembre de 2020, muy similar respecto a las 1,264 unidades terminadas al 30 de septiembre de 2020.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo fue de 320 días al 31 de diciembre de 2020, el cual ha permanecido estable en dichos niveles a lo largo del año y respecto al mismo periodo de 2019, adicional que se encuentra por debajo del indicador de un año.

DEUDA

Al 31 de diciembre de 2020, la deuda total fue de \$3,234.8 millones y la deuda neta de \$2,428.9 millones (tomando en cuenta el efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido por un total de \$805.9 millones).

Al 31 de diciembre de 2020, la deuda total / UAFIDA fue de 3.20x, Deuda Neta a UAFIDA de 2.40x y el efectivo disponible para servicio de la deuda fue de 1.55x.

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 31 de diciembre de 2020, Javer continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$306.1 millones y para arrendamientos por \$86.8 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 efectuó 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 31 de diciembre de 2020, la Compañía contaba con US\$12 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 \$2,082.3 millones al 31 de diciembre de 2020 relativamente sin cambios respecto a los \$2,025.6 millones al 31 de diciembre de 2019. El ligero incremento se debe al aumento en las utilidades generadas durante el periodo.

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
Cuarto Trimestre de 2020

El día viernes 5 de febrero 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

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 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. Javer 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 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

