


Clave de Cotización: JAVER

Fecha Evento: 2020-10-22

Evento Relevante

Clave Cotización	JAVER
Fecha	2020-10-22
Razón Social	Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V.
Lugar	Monterrey, Nuevo León
Mercado Exterior	
Documento adjunto	

Tipos de evento relevante [Eje]

Otros eventos relevantes

Asunto

JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 3T20 Y 9M20 CON CRECIMIENTO EN UAFIDA Y FLUJO LIBRE DE EFECTIVO.

Evento relevante

JAVER ANUNCIA RESULTADOS DEL 3T20 Y 9M20 CON CRECIMIENTO EN UAFIDA Y FLUJO LIBRE DE EFECTIVO.

Monterrey, Nuevo León, México – 22 de octubre, 2020 - Servicios Corporativos Javer S.A.B. de C.V., (BMV: JAVER) (“Javer” o “la Compañía”), anuncia sus resultados financieros para el tercer trimestre (“3T20”) y los primeros nueve meses (“9M20”) al 30 de septiembre 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 3T20 y 9M20:

- **Las unidades** vendidas disminuyeron 12.8% a 3,668 unidades en el 3T20 en comparación a las 4,206 unidades escrituradas en el 3T19, debido al rezago del inventario de producto terminado en 2T20 y del cual no se ha logrado recuperar la producción. En 9M20, se escrituraron 10,245 unidades, decreciendo 10.6% en comparación a las 11,459 unidades vendidas en 9M19, como resultado de la suspensión de actividades en nuestra industria durante el 2T20 por la emergencia sanitaria.

Evento Relevante

- **Los ingresos netos** fueron de \$1,887.6 millones en el 3T20, una contracción de 2.3% respecto a los \$1,932.9 millones registrados en el 3T19, y disminuyeron 3.5% a \$5,161.3 millones en 9M20 de \$5,351.0 millones en 9M19, principalmente por la reducción en el volumen, sin embargo, dicho efecto fue mitigado por la mejora en la mezcla de producto y el incremento en el precio promedio de ventas de 12.1% y 8.0%, respectivamente, en ambos periodos.
- **La UAFIDA** incrementó 14.2%, a \$288.7 millones en el 3T20, comparado con los \$252.9 millones en el 3T19, donde la disminución en ingresos fue más que compensada por las eficiencias en costos y la optimización en gastos operativos y de administración. En 9M20, la UAFIDA creció 9.7% a \$685.3 millones de \$624.4 millones registrados en 9M19 por los mismos efectos presentados durante el trimestre.
- **El resultado neto** fue de \$60.8 millones en el 3T20, en comparación a los \$45.3 millones en el 3T19, debido a las eficiencias mencionadas anteriormente, las cuales también impulsaron al resultado neto en 9M20 que fue de \$94.9 millones, mientras que se registraron \$93.0 millones en 9M19. La utilidad por acción fue de \$0.22 en 3T20 y de \$0.34 en 9M20.
- **El flujo libre de efectivo (FLE)** fue de \$235.9 millones en el 3T20, en comparación a (\$20.5) millones en el 3T19, como resultado del crecimiento en UAFIDA, y una menor inversión en inventarios y en reservas territoriales, ya que la Compañía decidió suspender dichas adquisiciones para privilegiar la liquidez ante la emergencia sanitaria. En 9M20, el FLE fue de \$267.0 millones, en comparación a (\$14.1) millones en 9M19, como resultado de los mismos efectos presentados en el trimestre.

COMENTARIO DEL DIRECTOR GENERAL

El Sr. René Martínez, Director General de la Compañía comentó, "Llegamos al término del tercer trimestre y los resultados obtenidos durante el período y el acumulado de nueve meses han sobrepasado la expectativa que teníamos cuando inició la pandemia en el país a mediados del mes de marzo, y lo que esperábamos con la transición hacia la "nueva normalidad" para nuestra industria a partir de junio, cuando fue declarada como una actividad esencial.

Continuamos observando una buena dinámica en cuanto al tema comercial respecta, apoyado en el uso de la tecnología pues seguimos apuntalando la comercialización por medios digitales, representando en este trimestre el 60% del total de unidades vendidas, que se ha complementado con el efecto positivo de las medidas implementadas por el INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial para apoyar a todos sus usuarios y continuar con los esquemas de crédito.

Por el lado de la producción, el inventario de viviendas terminadas no ha alcanzado los niveles previos a la emergencia sanitaria, debido a que la obtención de trámites se ha dificultado por la intermitencia y/o reducción de jornadas laborales de las dependencias gubernamentales. Adicionalmente, hemos tenido una recuperación más lenta para contratar la mano de obra que se necesita para empatar los niveles de inventario de producto terminado con la demanda.

También durante este período logramos la apertura de uno de los dos proyectos del Estado de México que por temas de tramitología sufrieron atrasos a finales de 2019, alcanzando un total de 7 proyectos nuevos en el año, siendo la mayoría de vocación residencial, lo que nos ha permitido mejorar la mezcla de la oferta de nuestros productos, provocando que los precios promedio crecieran un 8% contra el año anterior. Asimismo, hemos logrado mantener un minucioso control sobre los gastos fijos de la Compañía ya que

Evento Relevante

continuamos con un ambiente de austeridad, con el cual hemos obtenido una reducción en los gastos del 16% en el trimestre y un 10% en forma acumulada respecto a los mismos períodos del año anterior, lo que nos ha llevado a obtener un crecimiento en UAFIDA de 9.7% de manera acumulada.

En cuanto al saldo de efectivo, hemos privilegiado mantener una sana liquidez con la implementación de diversas actividades, dentro de las cuales sobresale la autorización del diferimiento del pago de intereses correspondiente al trimestre mayo-agosto del presente año. También se aplazaron las inversiones en nuevas reservas territoriales, situación que desacelerará la inercia de crecimiento que hemos tenido en los últimos 4 trimestres. Lo anteriormente comentado permitirá que el cierre del año refleje un crecimiento de entre el 5% y 7% en UAFIDA y un flujo libre de efectivo positivo, a pesar de las condiciones de este nuevo entorno.

En lo que respecta a nuestro compromiso con la responsabilidad social, también nos dimos a la tarea de adaptarnos ante la situación actual para continuar con nuestros programas, durante el trimestre realizamos 3 reforestaciones, se realizaron campañas de rescate de flora y continuamos con nuestro programa de germinación de árboles nativos. Arrancamos con la tercera edición del Premio Javier Sustentable contando con la participación de estudiantes de 12 universidades, que en esta ocasión tiene un enfoque social.

Asimismo, adherimos un desarrollo más al programa de Hipoteca con Servicios alcanzando 32 proyectos a nivel nacional. En estos proyectos adaptamos los programas presenciales de los centros comunitarios a la modalidad virtual, sumando 1,124 horas impartidas al cierre de septiembre beneficiando a más de 10,000 vecinos. De igual forma en apoyo a nuestras comunidades creamos el programa "Conectemos a la educación" para todos aquellos estudiantes que requieren de una red inalámbrica o equipo de cómputo para realizar tareas o tomar clases virtuales en nuestros centros comunitarios.

Por último, la Compañía refrenda el compromiso de continuar con todas las medidas de prevención para cuidar de nuestros grupos de interés, priorizando siempre la salud sin dejar de lado la innovación en nuestros procesos."

UNIDADES VENDIDAS E INGRESOS NETOS

Las unidades vendidas alcanzaron 3,668 unidades en el 3T20. La Compañía continúa mejorando su mezcla de productos, con lo cual el segmento de vivienda media representó el 88.2% del total de unidades vendidas en el 3T20, una mejora de 9.3 puntos porcentuales respecto a la mezcla del 3T19. El segmento residencial comprendió el 10.1% del total de unidades vendidas, incrementando 1.3 puntos porcentuales respecto a la mezcla del 3T19, mientras que el segmento de interés social bajó 10.6 puntos porcentuales, quedando con una participación de 3.1%. En cuanto a los ingresos obtenidos en el 3T20, el 73.5% corresponden al segmento de vivienda media, 25.6% al segmento residencial, y 0.9% al segmento de interés social. La vivienda media y residencial aumentaron su participación en 5.0 y 1.6 puntos porcentuales, respectivamente, mientras que el segmento de interés social presenta un declive de 6.5 puntos porcentuales, respecto a la respectiva participación de cada segmento en el total de ingresos en 3T19.

En 9M20, se escrituraron 10,245 unidades, de las cuales el 87.2% corresponden al segmento de vivienda media, el 9.7% a residencial y el 3.1% a interés social; la vivienda media mejoró 8.3 puntos porcentuales respecto a la mezcla de ventas en 9M19, el segmento de interés social disminuyó 8.9 puntos porcentuales, mientras que el segmento residencial permaneció prácticamente sin cambios. El segmento de vivienda media representó el 72.9% del total de ingresos en 9M20, el segmento residencial comprendió el 25.2% y el segmento de interés social representó el 1.7%. La vivienda media incrementó su participación en el total de ingresos del periodo en 5.2 puntos porcentuales, el segmento de interés social disminuyó 5.4 puntos porcentuales y el segmento residencial permaneció en el mismo nivel, respecto a la respectiva participación de cada segmento en el total de ingresos en 9M19.

Las ventas de **lotes comerciales** ascendieron a \$1.7 millones en el 3T20, en comparación a \$4.3 millones en el 3T19. En 9M20, fueron de \$11.2 millones, en comparación a \$17.0 millones en 9M19. La disminución en ambos periodos se debe a una menor

Evento Relevante

disponibilidad de lotes comerciales por el enfoque de la mezcla de productos hacia el segmento medio y residencial, en donde es mucho menor la disponibilidad de lotes.

El precio promedio de venta creció 12.1% en el 3T20, a \$514.2 mil desde \$458.5 mil en el 3T19, mientras que aumentó un 8.0%, a \$502.7 mil en 9M20 desde \$465.5 mil en 9M19; 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 al 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 90.7% del total de unidades vendidas en el 3T20, mientras que en el 3T19 comprendieron el 92.3%. En 9M20, los créditos INFONAVIT financiaron el 91.9% de las unidades escrituradas, mientras que en 9M19 integraron el 92.3% de las unidades vendidas.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

La utilidad bruta disminuyó 1.4% en el 3T20, a \$517.8 millones, en comparación con \$525.1 millones en el 3T19, mientras que en 9M20, la utilidad bruta fue de \$1,417.6 millones, 2.5% debajo de los \$1,453.4 millones reportados en 9M19, en ambos periodos como resultado del efecto de un menor volumen.

El margen bruto creció 0.2 puntos porcentuales en el 3T20, a 27.4%, respecto al margen de 27.2% en el 3T19, e incrementó 0.3 puntos porcentuales en 9M20, a 27.5% desde 27.2% en 9M19, principalmente por la mejora en la mezcla de productos y la contención de costos.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas disminuyeron 15.5% en el 3T20, a \$253.1 millones, en comparación a \$299.6 millones en el 3T19 como resultado de un conjunto de medidas implementadas para reducir los gastos fijos, buscando contrarrestar los efectos ocasionados por la contingencia sanitaria del COVID-19.

En línea con lo anterior, durante 9M20, se generó un ahorro de 10.2% en los gastos de administración y ventas, los cuales alcanzaron un total de \$816.6 millones, en comparación a \$908.8 millones en 9M19.

UAFIDA

La UAFIDA incrementó 14.2%, a \$288.7 millones en el 3T20, comparado con los \$252.9 millones en el 3T19, donde la disminución en ingresos fue más que compensada por las eficiencias en costos y la optimización en gastos operativos y de administración. En 9M20, la UAFIDA creció 9.7% a \$685.3 millones de \$624.4 millones registrados en 9M19 por los mismos efectos presentados durante el trimestre.

COSTO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

El costo integral de financiamiento fue de \$143.4 millones en el 3T20, en comparación a \$147.1 millones en el 3T19, principalmente por el registro de menores pérdidas cambiarias netas de la posición de derivados. El costo integral de financiamiento fue de \$425.7 millones en 9M20, en comparación a \$382.5 millones reportados en 9M19.

Evento Relevante

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

En 3T20, se registraron impuestos a la utilidad por \$63.9 millones en comparación a \$38.2 millones en 3T19. En 9M20, los impuestos a la utilidad fueron de \$88.5 millones en comparación a \$78.4 millones en 9M19.

RESULTADO NETO

El **resultado neto** fue de \$60.8 millones en el 3T20, en comparación a los \$45.3 millones en el 3T19, debido a las eficiencias mencionadas anteriormente, las cuales también impulsaron al resultado neto en 9M20 que fue de \$94.9 millones, mientras que en 9M19 se registraron \$93.0 millones. La utilidad por acción fue de \$0.22 en el 3T20 y de \$0.34 en 9M20.

UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción fue de \$0.22 en el 3T20 y de \$0.34 en 9M20.

(PÉRDIDA) INTEGRAL

La **(pérdida) integral**, fue de \$61.5 millones en el 3T20 y de \$(6.9) millones en 9M20.

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El **flujo libre de efectivo (FLE)** fue de \$235.9 millones en el 3T20, en comparación a (\$20.5) millones en el 3T19, como resultado del crecimiento en UAFIDA, y una menor inversión en inventarios y en reservas territoriales, ya que la Compañía decidió suspender dichas adquisiciones para privilegiar la liquidez ante la emergencia sanitaria. En 9M20, el FLE fue de \$267.0 millones, en comparación a (\$14.1) millones en 9M19, 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 \$728.3 millones al 30 de septiembre de 2020.

Cuentas por cobrar

Evento Relevante

El saldo de cuentas por cobrar a corto plazo incrementó a \$691.3 millones al 30 de septiembre de 2020 en comparación a \$658.5 millones al 31 de diciembre de 2019, como resultado de la mejora en la mezcla de productos con un mayor crecimiento en el segmento de vivienda media.

El saldo de la cuenta por cobrar a largo plazo se redujo a \$123.1 millones al 30 de septiembre de 2020 de \$136.9 millones registrados al 31 de diciembre de 2019.

Inventarios

Al 30 de septiembre de 2020, el inventario a corto plazo registró un saldo de \$4,070.2 millones, integrado por \$945.1 millones de terrenos en proceso de desarrollo, \$1,155.9 millones de casas en proceso de construcción, y \$1,969.2 millones en urbanización, infraestructura y equipamiento. El saldo de las reservas territoriales fue de \$1,374.1 millones.

Al 30 de septiembre de 2020, las reservas territoriales de la Compañía alcanzaron 71,799 unidades, de las cuales aproximadamente el 63.0% son reservas adquiridas directamente por la Compañía y 37.0% son reservas que se mantienen por medio de fideicomisos de tierra.

PROYECTOS EN DESARROLLO

Los inicios de unidades disminuyeron 4.9% en el 3T20, a 4,213 unidades desde 4,428 unidades en el 3T19, debido a que no se pudo recuperar los arranques y producción de vivienda durante el trimestre a niveles anteriores de la emergencia sanitaria.

Las unidades terminadas aumentaron un 7.6% en el 3T20, a 4,247 unidades, en comparación a 3,947 unidades en el 3T19, ya que durante este último periodo se esperaba arrancar con la producción de vivienda de los desarrollos programados para el 4T19, sin embargo 5 de esos proyectos se desfasaron por trámites.

El inventario final de unidades terminadas fue de 1,264 viviendas al 30 de septiembre de 2020, en comparación a 629 al 30 de junio de 2020, como resultado de la reactivación de la industria al ser declarada como actividad esencial, ya que durante el 2T20 la producción de vivienda estuvo detenida durante 2 meses.

CAPITAL DE TRABAJO

El ciclo de capital de trabajo fue de 329 días al 30 de septiembre de 2020, el cual ha permanecido estable en dichos niveles a lo largo del año. Muestra un incremento de 21 días contra lo reportado al 30 de septiembre de 2019, como resultado de la inversión realizada en 2 proyectos en el Estado de México, que se desfasaron por trámites y permisos, sin embargo, ya la Compañía logró la apertura de uno de ellos a finales del trimestre.

DEUDA

Evento Relevante

Al 30 de septiembre de 2020, la deuda total fue de \$3,293.1 millones y la deuda neta de \$2,564.7 millones (tomando en cuenta el efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de \$728.3 millones).

Al 30 de septiembre de 2020, la deuda total / UAFIDA fue de 3.27x, Deuda Neta a UAFIDA de 2.53x y el efectivo disponible para servicio de la de deuda fue de 1.40x.

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 septiembre de 2020, Javer continúa con acceso a líneas de crédito puente por \$306.1 millones y para arrendamientos por \$93.0 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 30 de septiembre 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 \$2,034.7 millones al 30 de septiembre de 2020 en comparación a \$2,025.6 millones al 31 de diciembre de 2019. El 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
Tercer Trimestre de 2020

El día viernes 23 de octubre de 2020

11:00 a.m. Hora Nueva York

10:00 a.m. Hora Ciudad de México

PRESENTADORES

Clave de Cotizacion: JAVER

Fecha Evento: 2020-10-22

Evento Relevante

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, Javer 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 subsiguientes. 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

Clave de Cotizacion: **JAVER**

Fecha Evento: 2020-10-22

Evento Relevante
