

SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S.A.B. DE C.V.

Recomendación: No Participar

Precio Actual: \$16.85/Acción

Clave de cotización: JAVER*

Bursatilidad: MINIMA



Perfil de la Emisora:

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

- ✓ La Compañía es una desarrolladora de vivienda que se especializa en la construcción de vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial, así como en la venta de lotes comerciales en sus propios desarrollos.
- ✓ Cuenta con presencia en los estados de Nuevo León, Jalisco, Querétaro, Aguascalientes, Estado de México, Tamaulipas y Quintana Roo, en los cuales se reparte más del 50% de los créditos Infonavit para vivienda nueva.
- ✓ En diciembre de 2009 un consorcio de patrocinadores encabezados por Southern Cross Group y Glisco Partners (antes Evercore) adquirió el 60% de la empresa (previo al efecto de dilución de la OPI en 2016).

Mezcla de ventas:

Bajo Ingreso (>\$300,000)

Terreno 90-98m 2 / construcción 43m 2-56m 2
Unidades de un piso o vivienda vertical (3/4 pisos)
Sub comunidades de 300-400 unidades
Ingreso promedio del comprador: < Ps.6,000 por mes.

Media (\$300,000 a \$850,000)

Terreno 90-98m 2 Área de construcción de: Ingreso medio bajo 57m 2; Ingreso medio alto 79m 2.

La mayoría son de dos pisos Usualmente ubicadas en grupos de 90-100 unidades

Ingreso promedio del comprador: Ps.6,000-20,000 por mes.

Residencial (<\$850,000)

Terreno de 110m 2-138m 2. Área de construcción de: Residencial Media 108m 2-170m 2 – Residencial Alta 190m 2-327m 2.

Situados en grupos de 100 unidades

Ingreso promedio del comprador: Ps.20,000-60,00 por mes.

COMENTARIO: Reporte 2T2019 débil por disminución de volumen de ventas.

- ✓ En el 2T2019 bajan ventas tanto en pesos como en unidades vendidas.
- ✓ La generación de recursos a través del EBITDA decrece.
- ✓ La utilidad neta baja un 56%.

Perspectivas 2019 establecidas por la emisora:

Para el año 2019, la Compañía espera Ingresos entre \$8,000 y \$8,500 millones y un crecimiento de 2.5% a 5.0% en UAFIDA, con una generación positiva de flujo libre de efectivo.

23 Nuevos Proyectos 2019, 17 en 6M19: RES: 9, ME: 5 Y IS: 3; 6 En 3Q y 4Q: RES: 4 y ME: 2

La primera mitad del 2019 se verá afectada en términos de volumen, ya que el programa de subsidios ya no estará disponible.

También se tendrán efectos en el capital de trabajo debido al arranque de los nuevos proyectos, los cuales se revertirán en la segunda mitad del año.

Ha iniciado un plan de austeridad y reducción de gastos que nos ayudará a mantener una estructura óptima de acuerdo con las condiciones del mercado.

Ventas: Durante el 2T19 se reportó una fuerte caída en las ventas totales de 20.91% en comparación con el 2T18. Los ingresos llegaron a \$1,801 millones desde los \$2,277 millones obtenidos el mismo trimestre del año anterior.

Lo anterior se debe a un menor volumen de ventas que baja un 29% con 3,755 unidades contra las 5,329 unidades vendidas en el 2T2018. De acuerdo a la emisora la razón es: "i) el efecto de la cancelación del programa de subsidios que repercutió en el nivel de unidades vendidas, tal como lo habíamos previsto a inicios de año; en conjunto con ii) el agotamiento de 10 proyectos durante los últimos meses de 2018, cuya reposición se tiene contemplada para la segunda mitad de este año."

Lo anterior ha ocasionado, tal y como se comentó líneas arriba, que el renglón de ventas muestre cifras de disminución de tal manera que en el acumulado a junio el número de unidades vendidas ascendieran a 7,253 que representan el 38.3 del total vendido en todo 2018. Por su lado, el importe acumulado ascendió a \$3,418.1, representando el 41.1% de todo 2018.

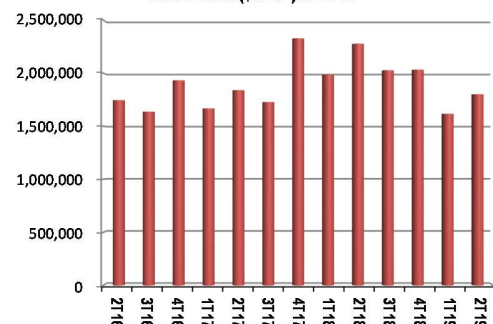
Estados Financieros en Millones

Concepto	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	Variación
Ventas	2,277	2,027	2,032	1,617	1,801	-20.91%
Utilidad de Operación	311	247	243	109	215	-31.06%
Ebitda	329	266	263	126	232	-29.28%
Margen Ebitda	14.44%	13.14%	12.92%	7.79%	12.91%	-1.53%
Utilidad Neta	73	82	18	16	32	-56.57%
Margen Neto	3.19%	4.06%	0.86%	1.00%	1.75%	-1.44%
Activo Total	7,949	8,062	8,365	8,458	8,570	7.81%
A. Circulante	6,288	6,122	5,896	5,827	6,087	-3.20%
Pasivo Total	6,038	6,080	6,363	6,477	6,546	8.42%
P. Circulante	1,951	2,194	1,731	1,877	1,955	0.20%
Capital Contable	1,911	1,982	2,002	1,971	2,013	5.29%

BMV, Bursamétrica

VENTAS TRIMESTRALES	TENDENCIA		VS AÑO		TRIMESTRAL		VS AÑO		ACUM. ANUAL
	%	%	%	%	\$ MILLONES	%	%		
JAVER TRIMESTRE UNIDADES									
4T2013					17,388				5,421.0
1T2014	4,418				0				
2T2014	4,602	4.2			0				
3T2014	4,985	8.3			0				
4T2014	4,520	-9.3			18,525	0			6,057.0
1T2015	4,719	4.4	6.8		0				
2T2015	4,465	-5.4	-3.0		0				
3T2015	4,507	0.9	-9.6		0				
4T2015	4,874	8.1	7.8	18,565	1,872.5				6,458.9
1T2016	4,613	-5.4	-2.2		1,737.1		-7.2		
2T2016	4,599	-0.3	3.0		1,745.6		0.5		
3T2016	4,339	-5.7	-3.7		1,636.9		-6.2		
4T2016	4,801	10.6	-1.5	18,352	1,932.3		18.0	3.2	7,051.9
1T2017	4,224	-12.0	-8.4		1,667.8		-13.7	-4.0	
2T2017	4,660	10.3	1.3		1,839.7		10.3	5.4	
3T2017	4,281	-8.1	-1.3		1,728.0		-6.1	5.6	
4T2017	5,585	30.5	16.3	18,750	2,327.5		34.7	20.5	7,563.0
1T2018	4,747	-15.0	12.4		1,985.0		-14.7	19.0	
2T2018	5,329	12.3	14.4		2,276.7		14.7	23.8	
3T2018	4,546	-14.7	6.2		2,026.9		-11.0	17.3	
4T2018	4,340	-4.5	-22.3	18,962	2,032.4		0.3	-12.7	8,321.0
1T2019	3,498	-19.4	-26.3		1,617.3		-20.4	-18.5	
2T2019	3,755	7.3	-29.5	7,253	1,800.8		11.3	-20.9	3,418.1
% de todo 2018					38.3				41.1

INGRESOS (\$Miles) JAVER



Ebitda: En el 2T19 el EBITDA fue de \$232 millones, 29.28% menos que el EBITDA de \$329 millones en el mismo trimestre de 2018, llevando a un margen de EBITDA de 12.91%, menor que el 14.44% del 2T18.

Utilidad Neta: Durante el 2T19 la compañía registró una fuerte caída de 56.57% en la utilidad neta desde \$73 millones en el 2T18 hasta los \$32 millones generados en el periodo actual.

Liquidez: La empresa refleja una disminución en su liquidez a 3.11 veces, 0.11 veces inferior que el 3.22 del 2T18.

Endeudamiento: El nivel de deuda de la empresa aumentó en este trimestre con un apalancamiento de 76.38%, a diferencia del 2T18 con 75.95% de Pasivo Total a Activo Total.

Múltiplos y Razones Financieras			
Concepto	2T18	1T19	2T19
P/Ebitda	4.38	4.77	5.30
P/U	12.64	24.85	31.85
P/VL	2.47	2.38	2.34
Liquidez	3.22	3.10	3.11
Apalancamiento	75.95%	76.58%	76.38%

Equipo de Análisis Grupo Bursamétrica

Ernesto O'Farrill Santoscoy **Presidente de Grupo Bursamétrica** eofarrills@bursametrica.com **(55) 5531-7599**

Análisis Económico

María del Carmen Alcibar Corona	Análisis Económico Nacional /Internacional	calcibar@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 116
Oscar Escalera Antezana	Análisis Sectorial	oescaleraa@bursanalisis.com	(55) 5593-5432
Sofía Santoscoy Pineda	Análisis Económico/Renta Fija y Tipo de Cambio	ssantoscoy@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 108

Análisis Fundamental

Alejandro Ascencio Ayala	Financiero/Fibras/Seguros/Financieras No Bancarias	aascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 113
Daniel Goldstein		dgoldstein@bursanalisis.com	55) 5531-7599 y 5531-0042
Esteban O'Farrill Amescua	Comunicación/Transporte/Servicios	sofarrilla@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Ignacio R. Cedillo Bravo	Materiales/Construcción/Vivienda	ircedillobravo@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 109
Jamie Ascencio Aguirre	Mercados Financieros Holding/Minería/Automotriz/Madera y Papel/Salud	jascencio@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Javier Gómez Wuotto	Desarrollo Inmobiliario/Siderúrgico/Vidrio y Plástico/Duradero/Confección	jpgomez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042
Julián Andrés Fernández Aguilar	Comercial/Alimentos/Bebidas	julian_cferdez@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 x 112
Pavel Bello Huerta	Esparcimiento/Restaurantes/Químicos	pbello@bursanalisis.com	(55) 5531-7599 y 5531-0042

Análisis Técnico

Héctor Samuel Jiménez Cruz	Análisis Técnico	<hjimenez@bursanalisis.com>	(044 55) 1305 8899
----------------------------	------------------	-----------------------------	--------------------

Comunicación y Ventas

Mitzi Benet Hidalgo	Comunicación y Medios	mitzib@bursanalisis.com	(55) 5531-75-99
---------------------	-----------------------	-------------------------	-----------------

AVISO IMPORTANTE:

El reporte emitido ha sido elaborado por analistas miembros del staff de Servicios de Análisis en Línea, S.C., y manifiesta que el personal que realiza el reporte de análisis se desempeña libre de conflictos de interés y no está supeditado a intereses personales, patrimoniales o económicos respecto al análisis realizado.

Servicios de Análisis en Línea, S. C., no se hace responsable por la interpretación y el uso que se le pueda dar al contenido de este reporte, o a los resultados de las decisiones que deriven de la información aquí vertida, ya que no se debe tomar como una sugerencia u oferta para comprar o vender cualquier instrumento financiero, ni tampoco para realizar, transferir o asignar alguna transacción con los valores de la emisora o cualesquiera emisoras.

Aún y cuando se tiene un cuidado excesivo en la calidad y en la actualización de los datos estadísticos aquí presentados, y en la selección de las fuentes de información utilizadas y que se consideran como fidedignas, no asumimos responsabilidad alguna sobre dicha información, por lo que no es garantía de precisión, veracidad, completitud, actualización o exhaustividad.

Por ningún motivo, ni en ningún caso será Servicios de Análisis en Línea, S. C., los analistas que participan en este reporte o sus empleados responsables al público o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este reporte o por daños consecuentes, especiales o similares, no obstante, cuando exista aviso de que dichos daños sean posible.

El presente reporte se distribuye por Servicios de Análisis en Línea, S. C., exclusivamente en los Estados Unidos Mexicanos. Por ello, está prohibida su distribución o transmisión por cualquier medio a aquellos países y jurisdicciones en los que la difusión del presente reporte se encuentre restringida o prohibida por las leyes aplicables.

Queda prohibida su reproducción parcial o total por derechos de autor y licitud de título, por cualquier medio impreso o electrónico, sin autorización de Servicios de Análisis en Línea, S. C.