



**25 de abril 2023
10:00AM**

Operador: Buenos días a todos, sean bienvenidos a la conferencia telefónica de resultados del primer trimestre de 2023 de Javer. Esta mañana nos acompañan René Martínez, Director General; Felipe Loera, Director de Administración y Finanzas; y, Verónica Lozano, Directora de Planeación, Relación con Inversionistas y Responsabilidad Social.

Quisiera recordarles que, para esta llamada, se encuentra disponible una presentación vía webcast, cuya liga pueden encontrar en el reporte de resultados o en la invitación a esta conferencia. Asimismo, me permito informales que esta llamada será grabada y estará disponible para ser escuchada en el sitio de relación con inversionistas de la Compañía, en la dirección: ri.javer.com.mx

Iniciaremos esta conferencia escuchando a René Martínez, quien nos brindará una actualización del estatus del negocio y los resultados puntuales registrados en el trimestre. Posteriormente, se llevará a cabo una sesión de preguntas y respuestas, abierta únicamente a inversionistas y analistas, por lo que las preguntas provenientes de la prensa no serán tomadas.

Antes de ceder la palabra al señor Martínez, es importante señalar que la información discutida en esta llamada puede incluir declaraciones sobre eventos futuros y proyecciones del desempeño de la Compañía, las cuales inherentemente están sujetas a variaciones y riesgos.

En este respecto, Javer no asume obligación expresa de actualizar o modificar públicamente las declaraciones sobre eventos futuros o recientes en función de nueva información o factores de otra índole.

Sin más que agregar, cedo el uso de la palabra al señor René Martínez, adelante por favor.

René Martínez: Gracias operador. Buenos días a todos. Sean bienvenidos a nuestra conferencia de resultados correspondientes al primer trimestre de 2023.

Me complace comentar que, conforme a lo esperado, el desempeño operativo y financiero de Javer se mantuvo en línea con las expectativas establecidas para los primeros 3 meses del año, tomando en cuenta la tendencia alcista en nuestros indicadores de rentabilidad que tuvimos al cierre del ejercicio 2022.

Los resultados del periodo continúan siendo el reflejo de la efectividad de la estrategia direccionada a la mejora de la mezcla de ventas, conllevando a la obtención de crecimientos de doble dígito en los indicadores de mayor referencia como lo son Ingresos, UAFIDA, y Utilidad Neta, así como un crecimiento en los márgenes.

En este contexto, el precio promedio se perfila para poder superar la marca de los \$700 mil al cierre del año en curso, mientras que los indicadores de apalancamiento continúan consolidándose en los niveles mínimos históricos en los que se han registrado durante los últimos periodos.

Sin más preámbulo, comencemos con el análisis más detallado de los resultados del periodo, vayamos a la lámina 3, por favor.

Durante el trimestre se tuvo un incremento de 2.3% en el número de viviendas vendidas, pasando de 2,919 unidades en el primer trimestre de 2022 a 2,985 en este periodo, principalmente a causa de una mayor venta de vivienda residencial.

Cabe mencionar que la participación del segmento residencial respecto al total de unidades vendidas en cada periodo pasó de 13.3% en el primer trimestre de 2022 a 15.5% en su comparable anual, y se tiene un incremento de 19.6% en el número de viviendas desplazadas de dicho segmento en este primer trimestre.

También cabe destacar que se tuvo una mayor consolidación de las ventas a través de medios digitales, en donde el 71% de los compradores efectivos del periodo llegaron a través de dichas plataformas.

Ahora, pasemos a la siguiente lámina, por favor.

Durante los primeros 3 meses de 2023, los ingresos ascendieron a \$2,057 millones de pesos, aumentando 10.9% respecto a los \$1,855 millones obtenidos en el mismo periodo de 2022, gracias a un mayor volumen de unidades vendidas y a la mejora de la mezcla de productos.

Cabe destacar, que el 64.5% de los ingresos se derivó de la escrituración de unidades del segmento medio y un 34.9% del segmento residencial, mientras que el restante 0.6% corresponde a la venta de lotes comerciales.

Por favor, avancemos a la lámina 5 para hablar sobre el desempeño operativo. En línea con nuestra estrategia de mejorar la mezcla de productos, el precio promedio de venta presentó un alza de 8.3%, al pasar de \$633 mil pesos en el primer trimestre de 2022 a \$685 mil pesos en este trimestre.

Por su parte, el margen bruto fue de 29.1%, es decir, 1.3 puntos porcentuales por encima de lo registrado en el mismo periodo del año anterior, cuando se ubicó en 27.9%.

Respecto a los gastos de administración y ventas del trimestre, estos totalizaron \$395 millones de pesos, representando un aumento de 16.6% contra los \$338 millones del primer trimestre de 2022, debido a una mayor plantilla de personal y por un mayor pago de comisiones por el crecimiento natural de los ingresos.

Por otro lado, la UAFIDA alcanzó los \$239 millones de pesos en el primer trimestre de 2023, creciendo 13.9% contra los \$210 millones registrados en el mismo periodo del año anterior, beneficiado por mayores ingresos y la mejora en la mezcla de ventas. De igual

forma, el margen UAFIDA se expandió 0.3 puntos porcentuales, pasando de 11.3% a 11.6% en su comparativa anual.

Ahora, vayamos a la lámina 6 por favor, para revisar el ciclo de capital de trabajo.

Al cierre del primer trimestre, el ciclo de capital de trabajo se ubicó en 258 días, representando una disminución de 32 días respecto a lo registrado en el mismo periodo de 2022.

La eficiencia en este indicador ha sido resultado de una rotación de inventarios más rápida, así como por una cobranza más ágil.

A continuación, pasemos a la lámina número 7 para comentar respecto a la generación de efectivo.

En el primer trimestre de 2023 se generó un flujo libre de efectivo negativo por \$210 millones de pesos, en comparación con los \$26 millones que fueron obtenidos en el primer trimestre del año anterior. El uso de recursos proviene de una mayor inversión para la adquisición de reservas territoriales, decisión que se encuentra alineada a la estrategia de la Compañía para el periodo en mención y que adicionalmente representó más del doble del monto erogado en el mismo periodo de 2022.

Avancemos a la siguiente lámina para analizar el estatus de la deuda y de los indicadores de apalancamiento.

Al cierre del primer trimestre, se registra una deuda total de \$2,544 millones de pesos y una deuda neta de \$1,370 millones. Esta última presenta un decremento de 16.1%, al compararla con la deuda neta de \$1,632 millones de pesos del primer trimestre de 2022, derivado del sólido nivel de efectivo que se mantiene.

Por su parte, las razones de apalancamiento, medidas como Deuda Total a UAFIDA y Deuda Neta a UAFIDA se situaron en 2.07 y 1.24 veces al cierre del trimestre,

representando una disminución en su comparativa anual de 0.21 y 0.38 veces, respectivamente.

Ahora, por favor vayamos a la lámina 9 para observar el comportamiento de dichas razones financieras en los últimos años.

Como se puede observar, nuestros indicadores de apalancamiento se mantienen en niveles mínimos históricos, favorecidos por un nivel de deuda estable, un adecuado nivel de efectivo y una mayor generación de UAFIDA.

Por favor, pasemos a la lámina 10 para compartirles nuestros principales acontecimientos del trimestre y perspectivas.

A mediados de febrero recibimos la noticia de que por sexto año consecutivo Javer es una Empresa Socialmente Responsable, dado nuestro alto compromiso con cada uno de nuestros grupos de interés, y por todos los programas y planes de acción que se gestionan año con año para cumplir con los objetivos que se trazan en nuestro modelo de sustentabilidad.

En temas financieros, gracias a la solidez operativa y a los niveles de rentabilidad y apalancamiento, al inicio del año Fitch Ratings revisó al alza la calificación corporativa de la Compañía en escala nacional, pasando de "A-" a "A flat", mientras que Verum ratificó las calificaciones de la Compañía en A+, y mejoró su perspectiva, de "estable" a "positiva".

Por último, quisiera comentarles que dado el desempeño registrado este trimestre nos pone en marcha hacia el cumplimiento de nuestra Guía de Resultados 2023, por lo que reiteramos nuestros objetivos de crecer 10% en ingresos y doble dígito en UAFIDA.

Asimismo, en beneficio de nuestros accionistas, se decretó el pago de dividendos por \$130 millones de pesos, los cuales serán distribuidos de acuerdo con la disponibilidad de flujo y que representaría un dividendo por acción de 0.4620 pesos, considerando que los mismos ya han sido aprobados en la reciente Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

Por último, vayamos a la lámina 10.

En seguimiento a los nuevos proyectos de vivienda que se abrirán durante el 2023, me complace mencionar que durante este trimestre iniciamos el proceso de escrituración para una nueva etapa del proyecto "Valle de Lincoln", mismo que se encuentra ubicado en el estado de Nuevo León, y que está enfocado a la venta de vivienda media. Éste es el primer proyecto de los 11 que se aperturarán durante el año.

Con esto, concluyo mis comentarios. Gracias por su atención.
