



**22 de octubre de 2021
10:00AM**

Operador: Buenos días a todos, sean bienvenidos a la conferencia telefónica de resultados del tercer trimestre de 2021 de Javer. Esta mañana nos acompañan René Martínez, Director General; Felipe Loera, Director de Administración y Finanzas; y, Verónica Lozano, Directora de Planeación y Relación con Inversionistas.

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 del tercer trimestre de 2021.

Durante este periodo que acaba de finalizar seguimos obteniendo excelentes resultados en línea con lo pronosticado para el ejercicio anual y satisfactoriamente logramos crecimiento en UAFIDA por octavo trimestre consecutivo.

Si bien, el desplazamiento de vivienda disminuyó este trimestre, debido a que estuvimos escriturando un neto de 6 desarrollos menos en comparación con el mismo periodo de 2020, dado el menor ritmo de adquisición de terrenos e inversión en inventarios que se registró el año pasado, en pro de preservar la liquidez, sin embargo, continuamos obteniendo crecimientos en prácticamente todas las líneas del estado de resultados.

De esta manera, el desempeño obtenido en lo que va del año se mantiene por encima de los estimados que habíamos fijado en nuestra Guía de Resultados 2021, pues los ingresos y la UAFIDA presentan aumentos mayores al 8% y 19%, respectivamente; mientras que el flujo libre de efectivo se mantiene positivo, superando en casi 100% lo registrado en los primeros nueve meses de 2020.

Sin duda, lo anterior refleja la efectividad de nuestra estrategia de negocios, mediante la cual hemos orientado nuestra mezcla de productos hacia segmentos de mayor valor y fortalecido los canales de venta alternativos; ya que, durante el tercer trimestre, la vivienda residencial incrementó su participación en la mezcla de ventas en 1.9 puntos porcentuales y casi el 60% de las unidades se escrituraron con el apoyo de prospección a través de medios digitales.

Además, cabe destacar que la Compañía continúa conservando una sólida posición financiera, registrando una reducción de doble dígito en la deuda neta.

Todo lo anterior, aunado al avance alcanzado en el proceso de vacunación, y por ende en la recuperación económica, nos brinda perspectivas optimistas para el último trimestre del año, donde esperamos consolidar el positivo desempeño registrado hasta el momento.

Ahora, por favor, avancemos a la **lámina #3** de la presentación, para comenzar con el análisis de los principales indicadores del trimestre.

El número de viviendas vendidas se redujo 16.9%, al pasar de 3,668 en el tercer trimestre de 2020 a 3,047 este trimestre, debido al menor número de proyectos que estuvieron activos en el periodo.

Por su parte, la participación del segmento residencial en la mezcla de ventas ascendió a 12.0% en el tercer trimestre; por lo que la contribución conjunta de vivienda media y residencial fue de 97.7%.

En el acumulado del año, se han desplazado 9,934 viviendas, lo cual representa un decremento de 3.0% contra las 10,245 unidades escrituradas en el mismo periodo de 2020, por los mismos efectos presentados durante el trimestre. Del total de viviendas vendidas, el 85.6% provino de la comercialización de desarrollos de vivienda media, 11.9% de residencial y 2.5% de interés social.

Ahora, continuemos a la **lámina #4**, por favor.

Durante el tercer trimestre, los ingresos ascendieron a \$1,780 millones de pesos, decreciendo 5.7% contra los \$1,888 millones de pesos obtenidos en el mismo periodo de 2020, como consecuencia de los efectos mencionados previamente.

No obstante, en los primeros nueve meses del año, los ingresos presentaron un alza anual de 8.6%, totalizando \$5,606 millones de pesos, favorecidos por el mayor precio promedio derivado de la consolidación de una mejor mezcla.

Avancemos a la **lámina #5** para dialogar sobre el desempeño operativo.

El **precio promedio de venta** pasó de \$514 mil pesos en el tercer trimestre de 2020 a \$577 mil pesos en este periodo, representando un incremento de 12.3%. Asimismo, el **precio promedio de venta** de los primeros nueve meses ascendió a \$562 mil pesos, 11.7% más que los \$503 mil pesos registrados en el mismo periodo del año anterior.

Respecto al **margen bruto**, este se ubicó en 30.2% durante el tercer trimestre y en 28.2% en el acumulado del año, representando aumentos anuales de 2.8 y 0.7 puntos porcentuales, respectivamente.

Con relación a los **gastos de administración y ventas**, aunque en el tercer trimestre estos sólo aumentaron 1.8% en su comparativa anual, su proporción respecto a ventas incrementó 1.1 puntos porcentuales a 14.5%, dado el menor nivel de ingresos del periodo. Sin embargo, gracias a las eficiencias operativas alcanzadas y a la consolidación de una mejor mezcla, en el acumulado del año dicha proporción se redujo 0.9 puntos porcentuales, ubicándose en 14.9%.

Como resultado de todo lo anterior, la **UAFIDA** registró su octava alza consecutiva, alcanzando los \$303 millones de pesos en el tercer trimestre, 4.9% más en comparación con los \$289 millones de pesos registrados en el mismo periodo de 2020. En los primeros nueve meses del año, la **UAFIDA** presentó un crecimiento de 19.1%, sumando \$816 millones de pesos.

De igual forma, en su comparativo anual, el **margen UAFIDA** incrementó 1.7 puntos porcentuales este trimestre y 1.3 puntos porcentuales en el acumulado del ejercicio, ubicándose en 17.0% y 14.6%, respectivamente.

Ahora, por favor vayamos a la **lámina #6**.

Al 30 de septiembre, el **ciclo de capital de trabajo** fue de 292 días, 37 días menos que los 329 obtenidos al cierre del tercer trimestre de 2020, en seguimiento a la disminución de 37 días que presentó el inventario en proceso, como resultado de las aperturas de proyectos que hemos llevado a cabo en el transcurso del año, y a las líneas adicionales para el factoraje a proveedores.

De esta manera, el **ciclo de capital de trabajo** permanece por debajo de la marca de un año.

Pasemos a la **lámina #7** para analizar la generación de efectivo.

El **flujo libre de efectivo** pasó de \$236 millones de pesos en el tercer trimestre de 2020 a una cifra negativa de \$26 millones este trimestre, derivado del mayor ritmo de compra de reservas territoriales e inversión en inventarios; además el tercer trimestre de 2020 fue un periodo atípico para dichos rubros, dado que privilegiamos la generación de flujo y liquidez.

Sin embargo, de manera acumulada el **flujo libre de efectivo** ascendió a \$520 millones de pesos, comparándose positivamente contra los \$267 millones de pesos obtenidos durante el mismo periodo de 2020, ya que el mejoramiento del ciclo de capital de trabajo contrarrestó el efecto de una mayor inversión en terrenos, la cual es más del doble de lo invertido en los primeros nueve meses de 2020.

Ahora, por favor avancemos a la **lámina #8** para comentar sobre los niveles de apalancamiento.

Al 30 de septiembre, la **deuda total** fue de \$3,083 millones de pesos; mientras que la **deuda neta** sumó \$1,860 millones de pesos, esta última presenta una baja de 27.5%

De esta manera, nuestras razones de apalancamiento, medidas como **Deuda Total a UAFIDA** y **Deuda Neta a UAFIDA** se situaron en 2.69 y 1.78 veces, respectivamente, representando un decremento de 0.58 y 0.75 veces en comparación con el mismo periodo de 2020.

Cabe destacar que, menos del 6% de la deuda total, equivalente a \$179 millones de pesos, vence durante los próximos 12 meses, gracias al acuerdo concretado en el trimestre anterior con los acreedores de nuestro crédito sindicado.

Vayamos a la **lámina #9** para compartirles nuestras perspectivas sobre el sector y la Compañía para los siguientes periodos.

En el mes de agosto se aprobaron las nuevas reglas que aplicarán para todas las viviendas que se pretendan adquirir y constituir como garantía a través de un crédito INFONAVIT. Deberán apegarse a nuevos criterios de ubicación, entorno y movilidad.

Dentro de estos lineamientos, destaca la cercanía de hasta 2 kilómetros que deberán tener las viviendas, entre otras cosas, respecto a escuelas primarias, centros de abasto y espacios recreativos; así como el cumplimiento de los criterios de densidad de empleo. En este sentido, por primera vez se considerarán para el otorgamiento de créditos, los tiempos de traslado de los derechohabientes, tomando criterios de 30 minutos caminando, 20 minutos en bicicleta o 45 minutos en transporte público, para llegar de su vivienda a escuelas, centros de trabajo y otras zonas de interés.

Por su parte, los desarrollos de traza urbana cerrada deberán contar con algún esquema formal que proporcione herramientas para el correcto mantenimiento y operación de las áreas de uso común.

Estas nuevas reglas entrarán en vigor en mayo de 2022 y no serán aplicables a aquellas viviendas que cuenten con un DTU, orden de verificación y ya estuvieran registradas en el RUV previo a septiembre de 2021.

De primera instancia, no hemos identificado posibles afectaciones en nuestras operaciones, sin embargo, seguiremos revisando el detalle de las reglas. De hecho, el primero de diciembre liberarán una versión preliminar del Sistema de Información Geográfica, para poder confirmar que las ubicaciones de las viviendas cumplan con todos los criterios de consolidación urbana y de movilidad. Los mantendremos informados al respecto.

Confiamos que durante el último trimestre de 2021 lograremos mantener la tracción operativa que hemos registrado en estos primeros nueve meses, soportado por la apertura de los 8 fraccionamientos nuevos, a los cuales se les sumará 2 aperturas más durante el cuarto trimestre, en adición a la creación de nuevos programas del INFONAVIT, la estabilización del sistema de puntaje T-1000, y de la demanda a raíz de la reforma laboral, los cuales contribuirán al dinamismo del sector. Por lo que hemos decidido revisar al alza nuestra Guía de Resultados, estimando un crecimiento de entre 5% y 8% en UAFIDA, así como una generación positiva de efectivo.

Por último, vayamos a la **lámina #11**.

En seguimiento a nuestro *pipeline* 2021 de proyectos, este trimestre llevamos a cabo la apertura de los desarrollos residenciales Arrayanes y Las Plazas, en Jalisco y Nuevo León, respectivamente, así como la inauguración de Valle de los Lirios, del segmento de vivienda media, en el Estado de México.

El proyecto Las Plazas fue un “quick-hit” o un terreno que se adquirió este mismo año, y que se añade a las 9 aperturas previstas a inicios del año, por lo que en total, hemos inaugurado 8 fraccionamientos de un total de 10 desarrollos nuevos para 2021.

Con esto concluyo mis comentarios. Gracias por su atención.
