



18 de julio de 2024

10:00AM

Operador: Buenos días a todos, sean bienvenidos a la conferencia telefónica de resultados del segundo trimestre de 2024 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 Sostenibilidad.

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 segundo trimestre de 2024.

Me complace comenzar esta conferencia mencionando que hemos concluido el primer semestre del año, con resultados favorables y alineados a los objetivos que nos trazamos para este 2024. Nuestros principales indicadores operativos como la Utilidad Bruta, UAFIDA y Utilidad Neta han crecido a razones de doble dígito tanto en su comparativa trimestral, como anual, alcanzado además la expansión de los márgenes, conllevando a la maximización de la rentabilidad y a la generación de flujo de efectivo positivo.

Cabe mencionar que los resultados obtenidos han sido el reflejo del enfoque estratégico que hemos brindado en Javer a la mejora de nuestra mezcla de ventas, mediante una mayor oferta de proyectos residenciales y de vivienda mediana alta, lo que ha llevado a que nuestro precio promedio neto este cercano a los \$800 mil pesos.

Por su parte, la capacidad de nuestra posición financiera se sigue reflejando en los niveles mínimos históricos de nuestros indicadores de apalancamiento, los cuales son producto de la sólida generación de UAFIDA, que en los últimos 12 meses suma \$1,625 millones de pesos; así como de un menor nivel de deuda y un mayor saldo de efectivo.

Considerando lo anteriormente comentado, nos mantenemos confiados de poder continuar con esta inercia positiva durante el segundo semestre, y de poder concluir de manera exitosa el año mediante el cumplimiento de nuestra guía de resultados.

Ahora, dirijámonos a la **lámina 4** de nuestra presentación, para iniciar con el análisis de los resultados del periodo.

Durante el segundo trimestre el número de **unidades vendidas** ascendió a 3,138 viviendas, mientras que en el mismo periodo de 2023 se registraron 3,163 unidades.

La variación presentada en la comparativa trimestral se debió principalmente al cambio que hemos implementado en la composición de la mezcla de productos, como lo comenté previamente, orientándonos hacia unidades de mayor valor.

En relación con lo anterior, es importante destacar que el desplazamiento de viviendas residenciales se incrementó 16.0% en el trimestre, alcanzando una participación de 19.2% del total de unidades escrituradas, lo que significó un crecimiento de 2.8 puntos porcentuales en cuanto a lo escriturado en el mismo periodo de 2023.

En cuanto a los resultados acumulados, las unidades vendidas ascendieron a 5,773, Asimismo, el segmento residencial es el que presenta un crecimiento similar al que tuvo en el trimestre, e integró el 19.7% del total de unidades escrituradas, registrando un incremento de 3.7 puntos porcentuales en su composición respecto al total de ventas.

En referencia a nuestros canales comerciales, las plataformas digitales siguen jugando un papel fundamental para el acercamiento con nuestros clientes, pues en lo que va del año el 71% de los que concretaron la compra de una vivienda hicieron su primer contacto a través de medios digitales.

Por favor, vayamos a la siguiente lámina, para revisar el comportamiento de los **ingresos**.

En el segundo trimestre, los ingresos sumaron \$2,453 millones de pesos, creciendo 6.5% en comparación con los ingresos del mismo periodo de 2023. Este incremento fue incentivado por una mayor venta de vivienda del segmento medio y residencial.

En el trimestre, este último contribuyó con el 37.6% de los ingresos totales, el segmento medio con el 61.8% y la venta de lotes comerciales con 0.7%.

En línea con estos mismos factores, durante la primera mitad el año, los ingresos alcanzaron \$4,561 millones de pesos, representando un alza de 4.6% contra los obtenidos en el primer semestre de 2023. Por su parte, el total de ingresos acumulados, se integra en un 60.2% de la venta de vivienda media, 39.3% de residenciales y 0.6% de lotes comerciales.

Ahora, por favor avancemos a la **lámina 6** para hablar del desempeño operativo.

Durante este periodo, el precio **promedio de venta** mantuvo su tendencia de crecimiento, ya que durante el trimestre su aumento fue de 7.4% contra el mismo trimestre del año anterior, situándose en \$777 mil pesos.

En el acumulado del año, el precio **promedio de venta** se incrementó en un 11.5%, alcanzando los \$785 mil pesos. La mejora en la mezcla de productos es el principal factor del crecimiento en el precio promedio de ambos periodos.

Con respecto a la **utilidad bruta**, esta pasó de los \$688 millones de pesos en el segundo trimestre de 2023 a los \$811 millones en este trimestre, incrementándose a razón de doble dígito de 17.8%.

Asimismo, durante la primera mitad de 2024, la **utilidad bruta** fue de \$1,500 millones, creciendo 16.5% contra su comparativa anual.

De esta manera, el **margen bruto** fue de 33.0% este trimestre y de 32.9% en el acumulado del año, lo que representó una expansión de 3.2 y 3.4 puntos porcentuales, respectivamente, en comparación con los mismos periodos de 2023.

Por su parte la **UAFIDA**, aumentó en un 23.5% a \$487 millones en 2024 beneficiada por la obtención de mayores ingresos y utilidad bruta.

En términos acumulados, la **UAFIDA** alcanzó los \$787 millones, representando un alza de 24.2% contra lo registrado en el primer semestre de 2023.

En línea con lo anterior, el **margen UAFIDA** creció a razón de 2.7 puntos porcentuales, al pasar de 17.1% en el segundo trimestre de 2023 a 19.8% este trimestre.

En el acumulado del año, el **margen UAFIDA** se situó en 17.2%, incrementándose de igual forma en 2.7 puntos porcentuales respecto a su comparativa.

Para continuar con la presentación, vayamos a la **lámina 7** para revisar el ciclo de capital de trabajo.

En atención a nuestro plan de nuevas aperturas para 2024, de las cuales 8 proyectos arrancarán su comercialización en el segundo semestre del año, y aunado a la reposición natural de los terrenos, la compañía incrementó la inversión realizada en materia de inventarios. Esto a su vez se reflejó en el cálculo del **ciclo de capital de trabajo**, el cual, al segundo trimestre de 2024, se incrementó en 40 días conforme a su comparativa anual, situándose en un ciclo total de 277 días al 30 de junio. No obstante, continúa siendo uno de los más bajos de la industria, y es importante mencionar que dicho ciclo se redujo en un total de 9 días en comparación contra el trimestre anterior.

Ahora, pasemos a la **lámina número 8** para analizar el flujo de efectivo.

Como resultado de los incrementos de los principales indicadores operativos, la compañía obtuvo flujos libres de efectivo para ambos periodos. El cual fue de \$369 millones en el trimestre, con un incremento de 16.0%, mientras que de manera acumulada el flujo fue de \$172 millones, creciendo 59.8% contra su comparativa anual.

Avancemos por favor a la siguiente lámina para comentar el estatus de la deuda.

En lo que corresponde a la **deuda total** esta disminuyó en un 13.4%, al pasar de \$2,538 millones de pesos al término del segundo trimestre de 2023 a \$2,197 millones al cierre de

junio, principalmente por el pago de amortizaciones del crédito sindicado. Mientras que la **deuda neta** se ubicó en \$1,158 millones de pesos.

Ahora, por favor pasemos a la próxima lámina para ver el comportamiento de las razones de apalancamiento.

Al cierre del segundo trimestre, la Compañía registró nuevos mínimos históricos en sus razones de apalancamiento, gracias al efecto combinado de un menor nivel de deuda y una mayor rentabilidad. Por tal motivo la razón de **Deuda Total a UAFIDA** fue de 1.35 veces y la de **Deuda Neta a UAFIDA** de 0.71 veces.

Vayamos a la **lámina 12** para compartirles los principales acontecimientos que se han suscitado durante el último trimestre.

Me permito comenzar mencionando que en el pasado mes de mayo se informó al público sobre la celebración de un Convenio Marco de Transacción entre los accionistas que ostentan el 62.69% de las acciones de Javier y la Desarrolladora Vinte Viviendas Integrales, mediante el cual se acordó la realización de una Oferta Pública de Adquisición, para transmitir y vender a Vinte, la totalidad de las acciones de Javier.

Actualmente este proceso se encuentra en la etapa de obtención de las autorizaciones por parte de la CNBV y la COFECE, por lo que estaremos informando respecto de los avances que se vayan teniendo respecto al mismo.

Vayamos a la próxima lámina...

En materia de sostenibilidad, me complace hacer de su conocimiento que en este trimestre un total de 7,638 viviendas Javier obtuvieron la certificación EDGE, acumulando así un total de 13,905 unidades certificadas de manera preliminar a lo largo de 14 proyectos, en un periodo de 2 años. Nos mantenemos a la espera de poder certificar alrededor de 3,800 viviendas adicionales en los próximos 12 meses.

Finalmente, vayamos a la **lámina 16** para conocer con mayor detalle el estatus de los nuevos desarrollos que se han inaugurado.

Como ya lo mencionamos al inicio de esta sesión, en este trimestre comenzamos la escrituración de 3 desarrollos, de los cuales 1 corresponde al segmento residencial y 2 al de vivienda media. En conjunto, estos proyectos sumarán 3,587 viviendas a lo largo de su desarrollo en los estados de Nuevo León, Estado de México y Aguascalientes.

De esta manera, y conforme a nuestro plan de 14 aperturas en el año, hemos inaugurado durante la primera mitad del año, un total de 6 proyectos; por lo que, durante el próximo semestre, esperamos iniciar el desplazamiento de 6 proyectos enfocados a vivienda residencial y 2 destinados al desarrollo de vivienda media.

Sin duda, los resultados de este trimestre nos mantienen encaminados hacia los objetivos plasmados en nuestra Guía de Resultados, orientados a registrar incrementos de doble dígito en ingresos y UAFIDA, así como un flujo libre de efectivo positivo.

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