



**22 de octubre de 2024**

**10:00AM**

**Operador:** Buenos días a todos, sean bienvenidos a la conferencia telefónica de resultados del tercer 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](http://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 2024.

Es un gusto compartirlas que el desempeño de este trimestre mantuvo la inercia operativa esperada, colocándonos en una posición inmejorable para afrontar la recta final del ejercicio 2024. Al cierre de los nueve meses registramos crecimientos de doble dígito en la utilidad bruta, UAFIDA y utilidad neta, así como una mejora en los márgenes de rentabilidad, encaminándonos así al cumplimiento de nuestros objetivos plasmados en la Guía de Resultados.

Sin lugar a duda, la estrategia que hemos implementado orientada a la mejora de la mezcla de ventas ha sido el principal detonante para la obtención de nuestros resultados, ya que en los últimos 9 meses hemos inaugurado un total de 9 proyectos de los cuales 5 han sido residenciales y 3 de vivienda media; lo cual se ha visto claramente reflejado en la aproximación de nuestro precio promedio al rango de los \$800 mil pesos.

En cuanto a la posición financiera, nuestra solidez continúa siendo respaldada por un menor nivel de deuda y una mayor generación de flujo libre de efectivo y UAFIDA; mismos que, en conjunto, contribuyeron a que nuestros indicadores de apalancamiento alcanzaran nuevos mínimos históricos.

Antes de continuar y de profundizar en el desempeño del periodo, me gustaría comentar que, en línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad, recientemente nuestro Informe Anual Integrado del ejercicio 2023 obtuvo diferentes reconocimientos en la ceremonia de los Vision Awards, la cual es una de las competencias más reconocidas en materia de reportes anuales, los invitamos a consultarlo.

Ahora, sin más preámbulo, por favor avancemos a la **lámina 4** para iniciar con el análisis de los resultados del periodo.

Como lo mencioné recientemente, durante el trimestre mantuvimos nuestro enfoque hacia la mejora de nuestra mezcla de ventas, obteniendo como resultado que nuestra oferta actual de vivienda se encuentre integrada por proyectos que ofertan viviendas de mayor valor.

Ante lo anterior, las **unidades** escrituradas en el periodo sumaron 3,119, disminuyendo en 3.4% en comparación con las 3,230 viviendas vendidas en el tercer trimestre de 2023. Durante este periodo, las viviendas residenciales crecieron en un 45.1% conforme a su comparativa anual y dicho segmento registró una participación sobre el total de unidades del 20.8%, es decir, un alza de 6.9 puntos porcentuales contra el mismo periodo de 2023.

En términos acumulados, las **unidades** escrituradas mantuvieron un comportamiento similar al del trimestre, al disminuir en un 5.2% al pasar de 9,378 en los primeros nueve meses de 2023 a 8,892 al cierre de este periodo, de igual manera la contracción se atribuye a la mejora en la mezcla de productos ofertados, ya que el segmento residencial muestra una variación al alza de 25.1%, incrementando su participación en la mezcla a 20.1%, lo que representa 4.8 puntos porcentuales más que en su comparable anual. Mientras que la vivienda por debajo de los \$850 mil pesos, que sigue siendo el mercado principal de la Compañía con el 79.9% del total de unidades escrituradas, disminuyó un 10.6%.

Por su parte, los canales digitales continúan siendo una herramienta necesaria para contribuir de forma importante en la interacción con los clientes potenciales y en la conclusión de la venta de unidades, ya que el 70% de las personas que han realizado una compra este año tuvieron su primer acercamiento a través de plataformas digitales.

Por favor, pasemos a la **lámina 5**, para revisar el comportamiento de los ingresos.

En el trimestre se registró un incremento de 6.5% en los **ingresos**, alcanzando \$2,329 millones de pesos en comparación al tercer trimestre del año 2023. Este resultado se da principalmente por el crecimiento en las ventas de vivienda residencial, segmento que fue superior en ingresos en un 23.7% respecto a su comparativa.

Del total de ingresos, el 61.0% se generó por la venta de vivienda media, 38.7% por la vivienda residencial y un 0.3% por la venta de lotes comerciales.

De forma acumulada, los ingresos crecieron 5.3%, al pasar de \$6,690 millones en los primeros nueve meses de 2023 a \$7,042 millones en este periodo, los cuales se encuentran conformados por un 60.5% de ingresos por venta de vivienda media, un 39.1% por el segmento residencial y un 0.5% por venta de lotes comerciales.

Ahora, hablemos del desempeño operativo en la siguiente **lámina**.

En línea con el mejoramiento de la mezcla, el **precio promedio de venta** del trimestre fue de \$793 mil pesos, incrementándose un 10.6% en comparación con los \$717 mil registrados en el tercer trimestre de 2023.

Bajo esta misma dinámica, el **precio promedio de venta** del acumulado del año alcanzó los \$788 mil pesos, creciendo 11.2% contra los \$709 mil que se registraron en el mismo periodo del año anterior.

En lo referente a la **utilidad bruta**, esta ascendió a \$788 millones de pesos en el trimestre, registrando un crecimiento de 10.2% respecto al tercer trimestre de 2023. De manera acumulada, la **utilidad bruta** alcanzó \$2,288 millones, aumentando 14.3% contra su comparativa anual.

Asimismo, el **margen bruto** del trimestre se situó en 31.8%, incrementándose 1.1 puntos porcentuales y para las cifras acumuladas aumentó 2.6 puntos porcentuales pasando a 32.5%.

Finalmente, la UAFIDA del trimestre mantuvo su tendencia de crecimiento positiva y a razón de doble dígito al sumar un total de \$461 millones de pesos, registrando un crecimiento de 11.8% respecto al mismo trimestre de 2023, mientras que, a nivel acumulado la **UAFIDA** sumó \$1,247 millones, registrando un incremento de 19.3% contra su comparativa anual.

De esta manera, el **margen UAFIDA** logró expandirse en 0.9 puntos porcentuales situándose en 18.6% en el trimestre y 2.1 puntos porcentuales a 17.7% en el periodo de nueve meses.

Por favor avancemos a la **lámina 7** para analizar el **ciclo de capital de trabajo**.

Este último pasó de 238 días en el tercer trimestre de 2023 a 280 días este trimestre, aumentando en un total de 42 días, como resultado de una mayor inversión en inventarios y la adquisición de reservas territoriales, debido a nuestro robusto plan de aperturas para este año y la preparación de los proyectos para 2025. No obstante, nuestro **ciclo de capital de trabajo** continúa manteniéndose como uno de los ciclos más eficientes de la industria.

Para continuar, vayamos a la **lámina número 8** para revisar la generación de efectivo.

En línea con el incremento significativo de la UAFIDA, durante el tercer trimestre de 2024 y los primeros nueve meses del año, Javer generó **flujo libre de efectivo positivo para ambos periodos**, siendo de \$244 millones de pesos al tercer trimestre y de \$416 millones en términos acumulados.

Ahora, por favor, diríjense a la siguiente **lámina** para comentar el **estatus de la deuda**.

Al 30 de septiembre de 2024, la **deuda total** se ubicó en \$2,064 millones, disminuyendo 18.9% en comparación con los \$2,544 millones registrado al cierre del tercer trimestre de 2023, en seguimiento a las amortizaciones realizadas conforme al calendario de vencimientos. Por su parte, la **deuda neta** fue de \$937 millones al finalizar el trimestre.

Avancemos a la próxima **lámina** para ver el comportamiento de las razones de apalancamiento.

Como resultado de un menor nivel de deuda y una mayor generación de UAFIDA, la cual para el periodo de 12 meses al cierre de septiembre es de \$1,674 millones de pesos, las razones de apalancamiento alcanzaron nuevos mínimos históricos. En este sentido, la razón de **Deuda Total a UAFIDA** se ubicó en 1.23 veces y la de **Deuda Neta a UAFIDA** en 0.56 veces.

Ahora, pasemos a la **lámina 12** para compartirles los principales acontecimientos que se han suscitado durante el tercer trimestre.

Me complace comenzar mencionando que, en seguimiento a nuestro compromiso y nuestros esfuerzos de fomentar la producción de vivienda sostenible, en este periodo trimestral logramos la certificación EDGE, otorgada por la Corporación Financiera Internacional de 1,044 viviendas. Con lo anterior, en los últimos 2 años se han certificado 14,949 viviendas en 15 proyectos, de las cuales el 33% ya han sido escrituradas. En el corto plazo, esperamos concretar la certificación de aproximadamente 3,800 viviendas adicionales.

Por favor, vayamos a la siguiente **lámina**...

Recientemente, la Dra. Claudia Sheinbaum, presidenta de México, detalló los 100 puntos en los que se enfocará durante su periodo de mandato y en el mismo mencionó que se planea la colocación de al menos 1 millón de viviendas, en parte con el apoyo del INFONAVIT, CONAVI y la Financiera del Bienestar.

Asimismo, habló sobre la implementación de un programa de vivienda popular en el que las personas, sin seguridad social, puedan tener la opción de rentar una vivienda para su posterior adquisición. También, comentó que se prevé el otorgamiento de 450 mil créditos para la mejora de vivienda, un programa nacional de regularización y crear una constructora pública de vivienda.

Continuemos en la siguiente diapositiva...

Respecto al proceso de adquisición de las acciones de Javer por parte de Vinte, les comento que seguimos a la espera de que se brinden las autorizaciones correspondientes tanto por parte de la Comisión Federal de Competencia Económica y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Por otro lado, hace unos días HR Ratings emitió la actualización de su reporte sobre la calificación corporativa de la Compañía, mejorando la misma de AA- a AA, derivado de nuestros resultados operativos y financieros. Asimismo, modificó la perspectiva a "estable" después de estar bajo el estatus de "revisión en proceso" posterior al anuncio de la transacción con Vinte.

Por último, diríjense a la **lámina 16** para ver el estatus de los nuevos desarrollos.

En seguimiento a nuestro plan de 14 aperturas para 2024, durante este trimestre se inauguraron 3 desarrollos residenciales ubicados en los estados de Jalisco y Querétaro, con capacidad para 721 viviendas, las cuales se estarán desplazando en los próximos periodos.

Con lo anterior, acumulamos un total de 9 proyectos inaugurados en lo que va del año, los cuales darán un poco más de 6,300 viviendas. Esperamos la apertura de 5 proyectos más durante este último trimestre.

Los resultados obtenidos en estos primeros nueve meses del año, nos acercan al cumplimiento de nuestra guía donde esperamos crecimientos de doble dígito en UAFIDA, así como registrar un flujo libre de efectivo positivo; adicionalmente, estos resultados nos encaminan a la consecución de cifras récord para el ejercicio 2024, en donde por quinto año consecutivo estaríamos alcanzando crecimiento en UAFIDA.

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

\*\*\*

