



26 de abril de 2024

10:00AM

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

Me permito comenzar mencionando que iniciamos este año 2024 con la firme intención de continuar con la sólida tracción operativa que la compañía desempeñó en 2023, y en el cual se alcanzaron extraordinarios resultados que fortalecieron la situación financiera de la compañía.

Por ello, es un gusto comentarles que los resultados obtenidos durante los tres primeros meses del 2024 nos encaminan ante la expectativa de poder alcanzar nuestros objetivos trazados para este año, ya que nuestros principales indicadores de desempeño como la Utilidad Bruta, UAFIDA y Utilidad Neta mostraron crecimientos de doble dígito en comparación con los resultados del mismo periodo del año anterior, registrando alzas del 15.0%, 25.2% y 55.2%, respectivamente, logrando además la expansión de cada uno de sus márgenes.

Asimismo, nuestro precio promedio de ventas sigue encaminándose hacia la marca de los \$800 mil pesos, apoyados por la estrategia de continuar mejorando nuestra mezcla de productos ofertados, los cuales continúan enfocados hacia el desplazamiento de viviendas de mayor valor.

En cuanto a la posición financiera, los indicadores de apalancamiento continúan alcanzando nuevos niveles mínimos históricos, debido a la sólida generación de UAFIDA, la cual, en los últimos 12 meses, ha logrado superar los \$1,500 millones de pesos. Además, el saldo en caja se mantiene en niveles óptimos para la compañía, mientras que el ciclo de capital de trabajo continúa ejecutándose por debajo de los 300 días, siendo éste, uno de los mejores ciclos de la industria.

Ante lo anterior, continuamos positivos de sostener nuestra inercia de crecimiento mediante la apertura de 14 nuevos proyectos para este año, el mantenimiento de estrategias para la contención de costos y gastos y al máximo aprovechamiento de canales comerciales alternativos, como lo son los medios digitales.

Sin más preámbulo, por favor, diríjense a la lámina 4 para dar inicio con el análisis de los resultados particulares del periodo.

Durante el primer trimestre de 2024, el total de viviendas escrituradas fue de 2,635 unidades, el cual fue menor en un 11.7% contra las 2,985 unidades vendidas en el mismo periodo de 2023. Esta variación en el volumen se debe principalmente a un cambio en la mezcla de productos ofertados, y de manera adicional al registro de ciertos desfases que se presentaron durante el trimestre con relación a la escrituración de viviendas debido al cierre y la apertura de nuevos proyectos.

En lo que respecta a las comparativas anuales de las unidades clasificadas según su nivel de segmento, me permito comentar que el volumen desplazado del sector medio tuvo una disminución del 16.8%, mientras que las unidades residenciales escrituradas aumentaron en un 16.0%. De esta manera, la participación del segmento residencial respecto al total de unidades escrituradas pasó de un 15.5% en el primer trimestre de 2023 a 20.4% en el primer trimestre de 2024, registrando un alza de 4.9 puntos porcentuales en su participación.

Como en periodos anteriores, los canales digitales continúan siendo clave en nuestra estrategia comercial, ya que el 71% de los compradores que formalizaron la escrituración de una vivienda tuvieron su primer acercamiento mediante estos medios.

Pasemos a la siguiente lámina, por favor, para comentar sobre los **ingresos netos...**

Que durante los primeros tres meses de 2024 estos fueron favorecidos por una mayor participación del segmento residencial en la mezcla de ventas y un mayor precio

promedio. Los **ingresos** crecieron en un 2.5%, al pasar de \$2,057 millones de pesos en el primer trimestre de 2023 a \$2,108 millones este trimestre.

Asimismo, del total de ingresos percibidos, el 58.3% derivó de la escrituración de unidades del segmento medio, 41.2% del segmento residencial y el 0.5% restante proveniente de la venta de lotes comerciales.

Ahora vayamos a la **lámina 6** para hablar del desempeño operativo.

En lo que respecta a nuestro **precio promedio de venta** me complace comentar que éste ha tenido un crecimiento significativo en su comparable anual, ya que pasó de \$685 mil pesos en el primer trimestre de 2023 a \$796 mil este trimestre, representando un alza del 16.2%, principalmente por la mayor participación del segmento residencial en la mezcla de ventas.

Con relación a la **utilidad bruta**, cabe mencionar que durante el trimestre estuvo favorecida por el crecimiento en los ingresos, la mejora de la mezcla de ventas y un mayor precio promedio, registrando un total de \$690 millones de pesos en este primer trimestre, es decir 15.0% superior a los \$599 millones obtenidos en el mismo periodo de 2023.

Por su parte el **margen bruto** aumentó en 3.6 puntos porcentuales contra su comparativa anual, ubicándose en 32.7% en el primer trimestre de 2024.

En lo que corresponde a la **UAFIDA**, esta alcanzó los \$300 millones de pesos, incrementándose en un 25.2% en comparación con los \$239 millones del primer trimestre de 2023.

Por lo anterior, el **margen UAFIDA** fue de 14.2%, 2.6 puntos porcentuales por encima del 11.6% alcanzado en el primer trimestre del año anterior.

Avancemos por favor a la **lámina 7** para revisar el **ciclo de capital de trabajo**.

Aunque éste aumentó a 286 días en el último trimestre a causa de la mayor inversión que llevamos a cabo en inventarios y reservas territoriales, éste se sigue manteniendo por debajo del nivel de los 300 días y continúa siendo uno de los más bajos de la industria.

Vayamos a la **lámina número 8** para analizar la generación de efectivo.

En línea con las inversiones realizadas durante el periodo, tanto en reserva territorial como en generación de inventarios, el **flujo libre de efectivo** fue negativo por \$197 millones de pesos este trimestre, comparándose contra los \$210 millones que de igual manera fueron negativos en el mismo periodo de 2023. Es importante mencionar que este resultado se encuentra alineado a nuestras estimaciones; por lo que para la segunda mitad del año esperamos comenzar a generar flujo libre de efectivo positivo de acuerdo a nuestras proyecciones.

Pasemos a la siguiente lámina para comentar sobre el estatus de la deuda.

Al cierre del primer trimestre de 2024, la **deuda total** fue de \$2,335 millones de pesos, disminuyendo 8.2% contra los \$2,544 millones del mismo periodo de 2023. Por su parte, la **deuda neta** totalizó \$1,511 millones de pesos al finalizar este periodo de reporte.

Para ver el comportamiento de las razones de apalancamiento, por favor, avancemos a la lámina siguiente.

Como resultado de un menor nivel de deuda y una mayor generación de UAFIDA, tanto la razón de **Deuda Total y Deuda Neta a UAFIDA** se mantienen en niveles mínimos históricos, de 1.52 y 0.99 veces, respectivamente.

Ahora, pasemos a la **lámina 12** para compartirles los principales acontecimientos del trimestre.

Como resultado de una actualización en la metodología utilizada por HR Ratings para evaluar el riesgo corporativo, se revisó al alza la perspectiva de la calificación de largo plazo de Javer, pasando de "Estable" a "Positiva"; lo cual refleja de mejor forma nuestra solidez operativa y financiera.

Asimismo, conforme a nuestro compromiso con la sostenibilidad, durante el trimestre 1,051 viviendas obtuvieron la certificación EDGE. Con esto, hemos acumulado un total de 6,267 viviendas ya certificadas, en un periodo de 2 años y las cuales se encuentran comprendidas en un total de 11 proyectos en 5 de los estados donde tenemos presencia. Continuaremos trabajando en la consecución de la certificación de nuestras viviendas considerando más de 8,600 prototipos adicionales en el corto plazo.

Por último, vayamos a la **lámina 14** para ver el estatus de los nuevos desarrollos.

Me complace comentar que durante el trimestre concretamos abrir 3 nuevos desarrollos, representando uno más de lo planeado para este periodo.

En conjunto, estos nuevos proyectos sumarán un total de 2,051 viviendas a lo largo de su desarrollo. 2 de estos proyectos se localizan en el estado de Nuevo León y cuentan con un enfoque al segmento de vivienda residencial. Finalmente, el proyecto restante se ubica en el Estado de México abocado a la venta de vivienda media.

Para lo que resta del año, estimamos llevar a cabo la apertura de 11 proyectos adicionales, de los cuales 4 estarán destinados a vivienda media y 7 a vivienda residencial.

Para concluir, quisiera comentar que nos hemos anticipado estratégicamente en la obtención de ciertos trámites y permisos para aminorar los efectos que pudieran tener los procesos electorales, y recalcar que el desempeño con el que iniciamos este año 2024 nos posiciona hacia el cumplimiento de nuestra Guía de Resultados, por lo que nos encontramos positivos de poder alcanzar crecimientos de doble dígito en UAFIDA y registrar una generación positiva de flujo libre de efectivo.

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