



**18 de octubre de 2023**

**10:00AM**

**Operador:** Buenos días a todos, sean bienvenidos a la conferencia telefónica de resultados del tercer 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](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 2023.

Me complace mencionar que el desempeño obtenido durante el trimestre superó los resultados esperados en el periodo, así como los comparables contra el año anterior. La UAFIDA y la utilidad neta continúan creciendo a una tasa de doble dígito tanto a nivel trimestral como acumulado; consolidando con ello la tendencia positiva registrada en el transcurso de estos nueve meses de 2023 y afianzando la expectativa de concretar el cierre anual con los mejores resultados en la historia de Javer.

Asimismo, nuestros indicadores de apalancamiento continúan disminuyendo y alcanzando nuevos niveles mínimos históricos. Por su parte, el flujo libre durante el trimestre y acumulado generó flujo de efectivo positivo, mientras que la rentabilidad sigue maximizándose en ambos comparables, gracias a nuestro enfoque hacia segmentos de mayor valor, a la contención de costos de los principales insumos, a la mejora en el capital de trabajo, así como al impulso comercial de los canales digitales.

Antes de iniciar con el análisis de los resultados, me gustaría destacar el sólido nivel de efectivo de la Compañía, mismo que ha sido beneficiado por los resultados operativos obtenidos en estos 9 meses transcurridos y que se vuelve más relevante si se considera el reciente pago de dividendos que fue realizado en el pasado mes de agosto por \$130 millones de pesos, así como la inversión en reservas territoriales que es 2.5 veces mayor respecto a lo ejercido en 2022. En este sentido, nuestra liquidez nos brinda una alta flexibilidad para maximizar la rentabilidad y concretar nuestras expectativas de cierre anual.

Ahora, por favor, diríjense a la lámina 3, para empezar con el análisis de los resultados del periodo.

Durante el trimestre, se escrituraron 3,230 **viviendas**, representando un incremento de 1.9% en comparación con las 3,171 unidades desplazadas en el tercer trimestre del año anterior. El incremento fue impulsado por la mayor venta de vivienda media, la cual creció 2.3% y representó el 86.1% del total de viviendas.

Por su parte, durante los primeros nueve meses del año, el número de **viviendas** vendidas fue de 9,378, es decir, un 2.7% superior a lo registrado en el mismo periodo de 2022, favorecido principalmente por una mayor venta de viviendas residenciales, mismas que a su vez presentan una variación al alza del 17.3% al comparar con los nueve meses del año anterior, y que a su vez representó el 15.3% de la mezcla total de unidades acumuladas.

Cabe mencionar que, como en periodos anteriores, los canales digitales continúan siendo el brazo principal de nuestra estrategia comercial, ya que el 68% de los compradores que tuvieron un acercamiento mediante estos medios formalizaron la compra de una vivienda.

Pasemos a la siguiente lámina para comentar sobre el nivel de **ingresos**...

... Éstos crecieron 7.2%, al pasar de \$2,172 millones de pesos en el tercer trimestre de 2022 a \$2,329 millones este trimestre, debido a una mayor escrituración de vivienda y al incremento en los precios de vivienda derivado de la mejora en la mezcla de producto. También es relevante destacar que los ingresos correspondientes al segmento medio presentaron una variación positiva de 13.2% en el periodo.

De manera acumulada, los ingresos ascendieron a \$6,690 millones de pesos, aumentando 12.0% contra los \$5,972 millones del mismo periodo de 2022, gracias a un mayor desplazamiento de viviendas residenciales como lo comentaba en la lámina anterior.

Vayamos a la **lámina 5** para hablar sobre el desempeño operativo.

Durante el trimestre, el **precio promedio de ventas** fue de \$717 mil pesos, un 5.4% superior a los \$680 mil pesos registrados en el tercer trimestre de 2022. En lo que va del año, el **precio promedio** de vivienda ha crecido en un 9.2%, al pasar de \$649 miles de pesos en los primeros nueve meses de 2022 a \$709 mil en 2023. De esta manera, el **precio promedio** continúa consolidándose por encima de la barrera de los \$700 mil pesos.

En lo que respecta al **margen bruto**, este registró una expansión de 2.6 puntos porcentuales en su comparativa trimestral, situándose en 30.7%. Asimismo, durante los primeros nueve meses del año, el **margen bruto** se ubicó en 29.9%, creciendo 1.2 puntos porcentuales en comparación con el 28.7% obtenido en el mismo periodo de 2022.

En relación con los **gastos de administración y ventas**, éstos sumaron un monto de \$340 millones de pesos en el tercer trimestre, aumentando 8.8% respecto a su comparativa anual. De manera acumulada, los **gastos de administración y ventas** fueron de \$1,066 millones, es decir, un 12.9% más que lo registrado en el mismo periodo del año pasado.

No obstante, la proporción de gastos a ingresos del trimestre y del acumulado del año fueron de 14.6% y 15.9%, respectivamente, manteniéndose prácticamente en el mismo nivel de que en ambos periodos de 2022.

Respecto a la **UAFIDA**, esta mantuvo su tendencia de crecimiento de doble dígito para sus comparables trimestrales y acumulados, alcanzando \$412 millones de pesos en el tercer trimestre, representando un crecimiento de 23.6% contra los \$334 millones del mismo periodo del año anterior. En el acumulado del año, la **UAFIDA** sumó \$1,046 millones de pesos, un 20.0% arriba contra su comparativa anual.

En cuanto al **margen UAFIDA**, este fue de 17.7% en el trimestre y de 15.6% en el acumulado del año, lo cual se compara favorablemente contra el 15.4% y 14.6%, obtenido en los mismos periodos de 2022, respectivamente.

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

Al 30 de septiembre de 2023, el **ciclo de capital de trabajo** disminuyó a 238 días, es decir, 25 días menos que los 263 días registrados al cierre de septiembre de 2022. La eficiencia en nuestro ciclo se destaca significativamente en el periodo, considerando que se han realizado mayores inversiones en inventarios y reservas territoriales que el año pasado, ya que tendremos un mayor número de aperturas el último trimestre del año y como parte de la preparación del inventario hacia 2024.

Avancemos a la **lámina número 7** para comentar sobre la generación del flujo libre de efectivo...

La cual fue positiva tanto para el trimestre como el acumulado del año, dado los resultados obtenidos y el eficiente control del capital de trabajo, cerrando con \$301 y \$409 millones de pesos, respectivamente, esto aunado a la inversión en reservas territoriales, que como mencione en un inicio, la inversión en terrenos ejercida al cierre de septiembre ha sido 2.5 veces mayor a la realizada en los primeros nueve meses de 2022.

Por favor, vayamos a la siguiente lámina para analizar el estatus de la deuda.

La **deuda total** del periodo se situó en \$2,544 millones de pesos; mientras que la **deuda neta** disminuyó 16.2% en el tercer trimestre 2023 sumando \$907 millones, nivel histórico para la Compañía.

Ahora bien, si pasamos a la siguiente lámina, podemos observar el comportamiento de las razones de apalancamiento, que se han mantenido en niveles mínimos históricos, destacando que la **Deuda Total a UAFIDA** se ubica por debajo de las 2 veces y la **Deuda Neta a UAFIDA** por debajo de 1 vez.

Ahora, avancemos a la **lámina 10** para compartirles los principales acontecimientos y perspectivas del trimestre.

Me es grato informar que, a inicios de esta semana, HR Ratings revisó al alza las calificaciones corporativas en escala nacional, y debido a los sólidos resultados y el fortalecimiento de nuestra posición financiera, alcanzamos la calificación "AA-" en el largo plazo, así como en "HR1" en el corto plazo, manteniendo la perspectiva en "estable".

Por otra parte, a finales de septiembre el INFONAVIT dejó de operar el esquema "Tu Segundo Crédito INFONAVIT" para poner en marcha el esquema "Créditos Subsecuentes", en el que el derechohabiente podrá acceder a un crédito toda vez que haya liquidado el anterior. Con esto esperamos que el mercado continúe dándonos oportunidad de poder ampliar la cartera de clientes potenciales para la adquisición de viviendas.

También es importante comentarles que en el mes de agosto se realizó el pago de un dividendo por \$130 millones de pesos. Asimismo, recientemente el Consejo de Administración de la Compañía, resolvió poner a consideración de la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, que se decrete el pago de un dividendo por un monto de hasta \$300 millones de pesos, adicionales a los ya mencionados, y que el pago de dicho dividendo se lleve a cabo en la fecha que determine la Asamblea.

Y respecto a nuestra Guía de Resultados estimamos un cierre anual 2023 con crecimientos de doble dígito, tanto en ingresos como en UAFIDA, afianzados en los resultados operativos y financieros obtenidos hasta el momento. Particularmente, esperamos que los ingresos crezcan entre 12% y 15%, y que la UAFIDA incremente alrededor de 20%. Estamos convencidos de que el inicio de escrituraciones programado para lo que resta del año nos permitirá mantener la tracción positiva que hemos alcanzado durante 2023.

Finalmente me enorgullece mencionar que Javier se encuentra celebrando su 50 aniversario, y los que trabajamos en esta gran empresa estamos muy contentos de tener la oportunidad de celebrar. Desde su fundación en el año de 1973, Javier ha tenido el claro objetivo de impulsar el desarrollo de la vivienda en México y de contribuir al

patrimonio de nuestros clientes, en esta trayectoria se le ha brindado un hogar a más de 300,000 familias mexicanas en más de 160 proyectos.

Por último, vayamos a la **lámina 11**, por favor.

Durante el tercer trimestre de 2023, el proyecto residencial “Residenza IV” empezó a escriturar viviendas, el cual está ubicado en el Estado de México y cuenta con un sembrado total de 60 unidades. Con este desarrollo, acumulamos 4 nuevos proyectos al cierre de septiembre, de los 11 que tenemos proyectados para el año.

Asimismo, a finales del trimestre se realizó la inauguración de 3 proyectos también del segmento residencial, los cuales están próximos a iniciar con la escrituración de viviendas, estos se encuentran en el estado de Aguascalientes, Estado de México y Puebla. Los 4 proyectos restantes iniciarán con el proceso de ventas durante noviembre y diciembre, 2 de ellos se enfocarán en la vivienda media y 2 al segmento residencial.

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

\*\*\*