



**19 de julio de 2023
10:00AM**

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

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 2023.

Me permito comenzar esta conferencia, destacando que, al cierre de junio hemos mantenido las expectativas de crecimiento tanto en términos trimestrales como acumulados, al haber obtenido resultados superiores a los esperados en los principales indicadores operativos y financieros, permitiendo así el fortalecimiento del balance y la maximización de nuestra rentabilidad.

Asimismo, es importante mencionar que los resultados favorables han obedecido al enfoque estratégico que ha seguido la compañía al dirigir sus esfuerzos a segmentos de mayor valor, así como al alcance comercial que han proporcionado el uso de los canales digitales, la generación de eficiencias en gastos, y la adecuada gestión del capital de trabajo.

Sin más preámbulo, comencemos con el análisis de los resultados del periodo. Operador, favor de dirigir la presentación a la lámina 3.

Durante el segundo trimestre, se alcanzó un total de 3,163 unidades vendidas, es decir, 4% por encima a lo registrado en el mismo periodo de 2022, gracias a un mayor desplazamiento de viviendas residenciales, las cuales incrementaron su participación en la mezcla en 3.9 puntos porcentuales y crecieron 36% en su comparativa trimestral.

En términos acumulados, el número de **viviendas** vendidas ascendió a 6,148, creciendo 3% conforme a su comparativa anual. Cabe mencionar que, del total de viviendas escrituradas en el semestre, el 84% pertenece al segmento de vivienda media y el 16% restante al residencial; siendo este último segmento el de mayor despunte al crecer su

participación en la mezcla de ventas en 3.1 puntos porcentuales y representando una variación de 28% en el número de unidades vendidas al comparar contra los resultados del primer semestre del año anterior.

Por su parte las plataformas digitales continúan jugando un papel fundamental en la estrategia de comercialización de la Compañía, ya que en lo que va del año, el 70% de los compradores que tuvieron un acercamiento a través de dichos medios concretaron la compra de una vivienda.

Por favor, avancemos hacia la siguiente lámina.

En lo que respecta a los **ingresos** percibidos por la compañía, me complace comentar que los mismos tuvieron un crecimiento de doble dígito tanto en su comparable trimestral como en el acumulado, impulsados por la consolidación de una mejor mezcla de productos.

Al segundo trimestre, los ingresos incrementaron 18%, alcanzando un total de \$2,304 millones de pesos, principalmente por el desplazamiento de más unidades y a una mayor oferta del segmento residencial, el cual presenta un alza del 37% en los ingresos del periodo respecto a su comparable trimestral.

Conforme a las cifras acumuladas, durante los primeros seis meses del año, los ingresos crecieron 15%, registrando un total de \$4,360 millones de pesos por los mismos efectos que acabo de mencionar. El 63% de éstos se generaron por la venta de vivienda media, el 36% por la vivienda residencial, mientras que el restante pertenece a la escrituración de lotes comerciales.

Para continuar con la presentación, pasemos a la **lámina número 5** para hablar sobre el desempeño operativo.

Siguiendo con nuestra estrategia de mejorar la mezcla, la repercusión de la inflación y al gran trabajo de las áreas comerciales y operativas, el **precio promedio de ventas** se mantuvo con su tendencia al alza, superando la barrera de los \$700 mil pesos. En este

sentido, el **precio promedio** en el trimestre creció 14% llegando a \$723 mil pesos y de manera acumulada aumentó 11%, ubicándose en \$704 mil pesos.

Por su parte, el **margen bruto** del trimestre fue de 29.9%, mientras que para la primera mitad del año fue de 29.5%, representando un alza de 0.5 puntos porcentuales contra su comparativa anual.

En cuanto a los **gastos de administración y ventas**, durante el trimestre aumentaron 13%, sin embargo, en su proporción conforme a los ingresos percibidos, los gastos disminuyeron en 0.7 puntos porcentuales. En la primera mitad del año, los **gastos** se incrementaron en 15% respecto al mismo periodo del año anterior; no obstante, la proporción de gastos a ingresos se mantuvo prácticamente sin cambios.

Todo lo anterior favoreció al incremento de la **UAFIDA**, registrando crecimientos de doble dígito tanto en el periodo trimestral como en el acumulado. Al segundo trimestre, la **UAFIDA** ascendió a \$394 millones de pesos, representando un incremento de 20%. Asimismo, la **UAFIDA** sumó \$634 millones en la primera mitad de 2023, 18% arriba respecto al primer semestre de 2022.

En línea con lo anterior, el **margen UAFIDA**, se expandió en 0.3 puntos porcentuales en ambos periodos, al cerrar en 17.1% en el trimestre y en 14.5% de manera acumulada.

Cabe mencionar que aunado al incremento de la UAFIDA y la expansión de su margen, la compañía alcanzó un nuevo nivel histórico en el indicador de Retorno sobre Capital Invertido calculado antes de impuestos, mejor conocido como "ROIC", registrando al cierre de junio un 31%.

Ahora bien, avancemos a la **lámina 6** para revisar el ciclo de capital de trabajo, el cual cerró en 237 días, una reducción de 57 días respecto a junio de 2022. Esto, como resultado de una mayor rotación de inventarios y una mayor eficiencia en la cobranza.

Ahora, vayamos a la **lámina número 7** para hablar sobre la generación del flujo libre de efectivo, la cual fue positiva tanto para el trimestre como para los primeros seis meses del año, alcanzando un total de \$318 y \$108 millones de pesos, respectivamente. Esto a consecuencia de las mejoras en los resultados de la compañía y al eficiente manejo del ciclo de capital de trabajo.

Asimismo, es importante mencionar que la generación de flujo libre de efectivo se dio de manera favorable, a pesar de que la inversión en terrenos ha sido 3 veces mayor a la realizada por la compañía en los mismos periodos de 2022.

Por favor, pasemos a la siguiente lámina.

Al 30 de junio de 2023, la **deuda total** se ubicó en \$2,538 millones de pesos y la **deuda neta** en \$1,055 millones, lo cual representa una disminución de 28% en comparación con la deuda neta registrada al cierre de junio de 2022, debido al sólido nivel de efectivo que mantenemos.

En línea con lo anterior, avancemos a la **lámina 9** para observar el comportamiento de las razones de apalancamiento, las cuales alcanzaron niveles mínimos históricos, cerrando la Deuda Total a UAFIDA por debajo de las 2 veces y la Deuda Neta a UAFIDA por debajo de 1 vez. Todo esto gracias a la estabilidad que ha registrado la deuda, al sólido nivel de efectivo y a una mayor rentabilidad.

Por favor, vayamos a la **lámina 10** para compartir los principales acontecimientos del trimestre y perspectivas.

El pasado mes de junio, el INFONAVIT realizó el lanzamiento del programa Mujer INFONAVIT, con el objetivo de aminorar la brecha de género que existe en cuanto al acceso a un crédito. Este programa incluye un bono de 20 puntos en la precalificación, por lo que las mujeres que deseen tramitar un crédito Infonavit requerirán de 1,060 puntos. De manera adicional, las mujeres contarán con un mayor plazo, al ampliar la edad máxima a 75 años.

Asimismo, en apremio a los esfuerzos y al compromiso que la Compañía ha mantenido en materia de sustentabilidad, la Corporación Financiera Internacional mejor conocida como "IFC" por sus siglas en inglés, nos informó que Javer será catalogada como **EDGE CHAMPION** tras haber certificado más de 200 mil metros cuadrados a través de las 1,880 casas que recibieron este distintivo.

Esto nos motiva como Compañía para seguir impulsando la edificación de vivienda sustentable a beneficio de los clientes y sus familias; por lo que, en los próximos 3 años, estimamos concretar la certificación de aproximadamente 10 mil casas adicionales, lo que garantizará la capacidad de reducir el consumo energético e hídrico de los inquilinos, y garantizar que en el proceso de fabricación de los materiales empleados se lleve a cabo con una menor utilización de energía.

Por último, basándonos en los resultados obtenidos, prevemos avanzar hacia la segunda mitad del año con expectativas de alcanzar el cumplimiento de los objetivos establecidos en la Guía de Resultados, de cerrar con crecimiento de doble dígito en Ingresos y UAFIDA.

Finalmente, pasemos a la **lámina 11**, por favor.

En cuanto a las aperturas de nuevos desarrollos para el año 2023, de los 11 proyectos estipulados, durante el segundo trimestre se concretó la apertura del desarrollo residencial "Balcones de Santa María", ubicado en Jalisco, y una nueva fase del desarrollo de vivienda media "Jardines de Girasoles", ubicado en el Estado de México. De esta manera, en lo que va del año, hemos logrado inaugurar 3 nuevos proyectos.

Para la segunda mitad del año se tiene programada la apertura de los 8 proyectos restantes, en los estados de Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Puebla y Querétaro.

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