



**19 de julio de 2018
10:00AM**

Operador: Buenos días a todos, soy Kenia Vargas de i-advize Corporate Communications gracias por acompañarnos a la Conferencia Telefónica del segundo trimestre del 2018 de Javer, hoy 19 de julio de 2018. Esta conferencia será llevada a cabo en español. Todas las líneas han sido silenciadas para prevenir cualquier ruido de fondo. Acompañándonos hoy se encuentra el Sr. René Martínez, Director General de Javer, el Sr. Felipe Loera, Director de Finanzas y la Srita. Verónica Lozano, Gerente de Relación con Inversionistas.

Quisiera recordarles que se encuentra disponible una presentación vía webcast para acompañar esta conferencia telefónica, la liga está incluida en el reporte de resultados. Después de los comentarios del equipo directivo habrá una sesión de preguntas y respuestas, abierta únicamente a inversionistas y analistas, por lo que las preguntas provenientes de la prensa no serán tomadas. Así mismo, cualquier declaración de estimaciones futuras hecha hoy por la administración de Javer, está sujeta a varias condiciones y pueden diferir materialmente. Esas condiciones se encuentran enunciadas en la última página del comunicado de prensa que fue distribuido ayer, bajo la sección de Advertencia Legal. Les pedimos que consulten esta sección para mayor información. Si usted todavía no ha recibido copia de dicho documento favor de contactarnos en Nueva York al teléfono 212-406-3696.

Sin más preámbulo, cedo el micrófono al Sr. René Martínez para su presentación. Adelante René por favor.

René Martínez: Gracias Kenia. Buenos días a todos, gracias por acompañarnos. Me complace mucho compartir con ustedes los resultados financieros y operativos del segundo trimestre de 2018, los cuales fueron muy superiores a los obtenidos durante el mismo periodo de 2017. Es importante señalar que los procesos electorales llevados a cabo no solo en todos los estados en donde tenemos presencia sino a nivel del poder ejecutivo federal, no representaron un impedimento para que Javer registrara un sólido y significativo crecimiento en sus principales indicadores tanto financieros como operativos.

Antes de pasar a la presentación, quisiera comentarles que, en este mes de julio, estamos de manteles largos en Javer pues estamos celebrando nuestro 45 aniversario, coincidentemente el mismo tiempo que tiene operando el INFONAVIT, la mayor plataforma de otorgamiento de crédito para la adquisición de vivienda en el país.

Estamos muy orgullosos porque durante este tiempo de coexistencia, Javer ha contribuido a la disminución del rezago habitacional al escriturar más de 200 mil casas a través del Instituto y por ende hemos contribuido a mejorar el bienestar de las familias mexicanas. Esperamos cumplir muchos años más construyendo hogares y contribuyendo con el desarrollo económico del País.

Ahora sí, vayamos a la presentación.

Pasemos a la **lámina #3** para hablar sobre la información de CONAVI e INFONAVIT. En cuanto al programa de otorgamiento de subsidios, es importante recordar que durante el mes de abril se modificó dicho programa, en el que se incrementó el monto máximo a otorgar al derechohabiente, de 85 mil a 98 mil pesos para trabajadores con un salario menor a 2.2 UMAs, que equivale a 5,390.5 pesos. Por su parte, al 9 de julio de 2018, la CONAVI distribuyó 2,725 millones, equivalente al 41.1% del presupuesto anual autorizado. Es importante destacar que 72.8% del monto total fue asignado para la adquisición de vivienda nueva, la cual representa alrededor de 34,305 subsidios.

Asimismo, Infonavit, distribuyó 253,133 créditos al 30 de junio de 2018, 40.2% correspondió a créditos para la adquisición de vivienda nueva, 30.4% a vivienda usada y 29.5% al programa Mejoravit.

Javer continúa siendo el líder en el sistema de créditos Infonavit para vivienda nueva, con una participación de mercado de 9.9% a nivel nacional, al 30 de junio de 2018, lo que representa un incremento de 6.9% respecto al mismo periodo del año anterior. De igual manera, considerando el total de créditos otorgados para la adquisición de vivienda, Javer tiene una participación de mercado de 5.2%. Asimismo, ocupó la posición número uno en los estados de Aguascalientes, Nuevo León, el Estado de México y Querétaro con 30.1%, 25.3%, 21.7%, y 17.6%, respectivamente. De igual manera mantiene el segundo lugar en el estado de Jalisco con 14.3% y el tercer lugar en Quintana Roo con 13.2% de participación de mercado.

Pasemos ahora a la **lámina #4** para platicar de los resultados. En esta grafica se puede observar que el volumen de unidades vendidas registro un crecimiento significativo de 14.4% en el segundo trimestre de 2018 comparado con el mismo periodo de 2017. Mientras que, a nivel acumulado, el número de viviendas escrituradas se incrementó un 13.4% en comparación al primer semestre de 2017. Este resultado se debe a la inercia de los proyectos que arrancaron en el último trimestre de 2017 y a los 5 nuevos proyectos que se inauguraron durante la primera mitad del año.

Vayamos a la **lámina #5**. Es importante mencionar que durante este trimestre se inició la escrituración en 2 proyectos nuevos, ambos enfocados al segmento medio-residencial, y se consolidaron los 3 fraccionamientos que iniciamos en el primer trimestre de 2018. Asimismo, se logró incrementar el precio de ventas en todos los segmentos, ambos factores contribuyeron al importante crecimiento registrado en ingresos, a pesar de no haber registrado ingresos por venta de lotes comerciales durante el trimestre.

Por otra parte, cabe resaltar que, en este trimestre, el segmento de vivienda media representó el 76% del total de ingresos, mientras que el segmento residencial y de interés social comprendieron el 18% y el 6%, respectivamente. De esta manera, los ingresos netos registraron un importante crecimiento de 23.8% a 2,276.7 millones de pesos en el segundo trimestre de 2018, en comparación al mismo periodo de 2017. Y en la primera mitad de 2018, los ingresos netos aumentaron 21.5% a 4,261.7 millones de pesos en comparación al año anterior.

Ahora pasemos a la **lámina #6**, en donde podemos apreciar el desempeño de las ventas por tipo de subsidio. En esta gráfica podemos observar que las unidades desplazadas con subsidio incrementaron 21.4%, al pasar de 1,773 unidades en el segundo trimestre de 2017 a 2,152 unidades en el segundo trimestre de 2018. En el caso de Javer el 40.4% de las unidades escrituradas durante el trimestre se llevaron a cabo utilizando el programa de subsidios, en comparación a 38.0% del mismo período de 2017. Mientras que, de manera acumulada, las unidades vendidas a través de

un subsidio aumentaron 31.2% a 3,439 unidades en comparación a 2,621 unidades registradas en la primera mitad de 2017, las cuales comprendieron el 34.1% y el 29.5%, respectivamente del total de unidades vendidas, en ambos semestres.

En la **lámina #7**, podemos ver el desempeño operativo de Javier. La UAFIDA aumentó 54.4% en el segundo trimestre de 2018, debido principalmente al mayor desplazamiento de unidades, la mejora en la mezcla de ventas y los incrementos en el precio promedio. De esta manera el margen EBITDA creció 2.9 puntos porcentuales, a 14.8% de 11.8% que se reportó en el segundo trimestre de 2017. De igual manera, el margen bruto incrementó 0.9 puntos porcentuales a 26.3% en el segundo trimestre de 2018 en comparación a 25.4% en el mismo periodo de 2017. Esperamos que estos resultados nos ayuden a absorber los efectos incrementales en el precio de las materias primas que se espera puedan tomar efecto en los próximos meses.

Los gastos de administración y ventas aumentaron 6.8% a 288 millones de pesos en el segundo trimestre de 2018, al comparar con 269 millones de pesos en el mismo periodo de 2017, como resultado del aumento en la plantilla de personal derivado de un mayor número de proyectos activos, un mayor pago de comisiones por el incremento en ventas y por el desembolso del bono de compensación variable. Sin embargo, el hecho de tener ya activos la mayoría de los proyectos, provoca que como porcentaje de ventas se logre una mejora contra el año anterior.

El precio promedio de venta se incrementó 9.5% a 427 mil pesos en el segundo trimestre de 2018, en comparación a 390 mil pesos en el mismo periodo de 2017. Este resultado continúa reflejando los efectos de la mezcla de ventas con una mayor concentración en el segmento medio y residencial, en línea con la estrategia de la Compañía.

Ahora vayamos a la **lámina #8**. Javier continúa con una eficiente administración de su capital de trabajo, al 30 de junio de 2018 el ciclo fue de 222 días, principalmente por la mejora en los procesos de cobranza, así como la constante disciplina en el manejo de inventarios.

Pasemos a la **lámina #9**. Durante este trimestre, la Compañía tuvo una importante generación de flujo libre de efectivo (FLE) al cerrar en 199.7 millones de pesos, cifra muy superior a los 9.2 millones de pesos registrados en el segundo trimestre de 2017. Este resultado se debe principalmente al incremento en UAFIDA y a un menor pago de impuestos.

Pasando a la **lámina #10**. al 30 de junio de 2018, Javier contaba con una deuda total de 3,219 millones de pesos y una deuda neta de 2,073 millones de pesos después de caja y posiciones derivadas de cobertura. De esta forma, la deuda total a UAFIDA fue de 2.70 veces, Deuda Neta a UAFIDA de 1.88 veces, y la cobertura de intereses de 2.86 veces.

Pasemos a la **lámina #11**, para discutir nuestras perspectivas para lo que resta del año. En cuanto a Reservas Territoriales, Javier estima asignar un mayor uso de caja para adquisiciones de reservas territoriales durante el segundo semestre de 2018 para alinear el pipeline de desarrollos para la segunda mitad de 2019.

Respecto a nuestros desarrollos, esperamos abrir 12 fraccionamientos nuevos para lo que resta del año 2018, 7 de ellos del segmento residencial y 5 enfocados al segmento de vivienda media. Dentro de estas aperturas, se encuentran nuestros primeros dos fraccionamientos en Playa del Carmen,

Quintana Roo, como parte de nuestra estrategia de expansión en el estado. Con esto pretendemos consolidarnos y ganar participación de mercado.

Finalmente, debido a que no tenemos identificado ningún factor y/o indicador económico que nos haga pensar en una desaceleración para nuestra industria durante el segundo semestre del año, reiteramos crecimiento de doble dígito en ingresos y modificamos nuestra expectativa de crecimiento para la UAFIDA a 7.5%, el cual se encuentra en el rango alto de la expectativa original. Adicionalmente, esperamos una generación de flujo libre de efectivo neutral.

En conclusión, nos sentimos confiados de que la segunda mitad del año transcurrirá sin mayor sobresalto, por lo que creemos que nuestra flexible estrategia de crecimiento seguirá rindiendo frutos.

Con esto concluyo mis comentarios. Gracias por su atención, estamos listos para dar paso a la sesión de preguntas y respuestas.
