



**23 de octubre de 2020
10:00AM**

Operador: Buenos días a todos, sean bienvenidos a la conferencia telefónica de resultados del tercer trimestre de 2020 de Javer. Esta mañana nos acompañan René Martínez, Director General de Javer; Felipe Loera, Director de Administración y Finanzas; y, Verónica Lozano, Directora de Planeación y Relación con Inversionistas.

Quisiera recordarles que, para esta llamada, se encuentra disponible una presentación vía webcast, cuya liga pueden encontrar en el reporte de resultados del tercer trimestre de 2020 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: www.javer.com.mx

Iniciaremos esta conferencia escuchando al Director General de Javer, 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.

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 riesgos e incertidumbre.

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 la conferencia de resultados del tercer trimestre de 2020.

En línea con la reapertura gradual de actividades productivas a lo largo del país, obtuvimos mayores avances hacia la normalización de nuestra operación, tal como lo refleja el crecimiento secuencial de 14.4% en la escrituración de viviendas, 15.5% en ingresos y 15.6% en UAFIDA.

Sin embargo, tenemos que destacar que el inventario de viviendas terminadas no ha alcanzado los niveles previos a la emergencia sanitaria y necesarios para satisfacer la demanda, ya que la obtención de trámites se ha dificultado por la intermitencia y la reducción de jornadas laborales de las dependencias gubernamentales, en adición de que hemos tenido una recuperación más lenta para contratar a la mano de obra necesaria.

Por otro lado, la comercialización de unidades en plataformas digitales continuó siendo una pieza clave de nuestra operación ante la pandemia, alcanzando un 60% de las ventas del trimestre, pues gran parte de nuestros clientes prefieren contactarnos por dicho canal.

En seguimiento a las medidas de contención y optimización de gastos, así como al riguroso control de inversiones de capital que hemos ejecutado desde el inicio de la contingencia, acordamos con nuestros acreedores el diferimiento del pago de interés del periodo mayo - agosto por \$102 millones de pesos, favoreciendo con ello la liquidez para asegurar el curso normal de la operación.

Ahora, por favor, avancemos a la **lámina #3** de la presentación para comenzar con el análisis de los principales indicadores del trimestre.

El número de viviendas vendidas pasó de 4,206 unidades en el tercer trimestre de 2019 a 3,668 unidades este trimestre, representando una disminución de 12.8%, debido al rezago en el inventario de viviendas terminadas que comentaba previamente.

Sin embargo, seguimos progresando en la consolidación de una mejor mezcla, pues la participación de los segmentos de vivienda media y residencial en las unidades escrituradas pasó de 87.7% en el tercer trimestre de 2019 a 98.3% este trimestre, significando un alza de 10.6 puntos porcentuales.

Durante los primeros nueve meses de 2020 las viviendas vendidas ascendieron a 10,245, 10.6% menos que en el mismo periodo de 2019, con una participación de 96.9% de las unidades provenientes del segmento medio y residencial, es decir 8.9 puntos porcentuales más respecto a su comparativa.

Ahora, vayamos a la **lámina #4**, por favor.

Durante el trimestre, los ingresos sumaron \$1,888 millones de pesos, decreciendo sólo 2.3% respecto a lo registrado en el tercer trimestre de 2019, ya que el efecto de un menor volumen de vivienda desplazada fue en gran medida compensado por una mejor mezcla de productos, que a su vez reflejó un precio promedio mayor. Y, los ingresos avanzaron en un 15.5% en el tercer trimestre respecto al trimestre anterior.

El 99.0% de los ingresos del periodo provinieron del desplazamiento de vivienda media y residencial, representando un incremento de 6.6 puntos porcentuales respecto al 92.4% obtenido en el tercer trimestre de 2019.

De igual forma, los ingresos de los primeros nueve meses de 2020 presentaron un ligero retroceso de 3.5%, pasando de \$5,351 millones de pesos en el mismo periodo de 2019 a \$5,161 millones de pesos.

Avancemos a la **lámina #5** para hablar del desempeño operativo de Javer.

En el tercer trimestre de 2020 el margen bruto fue de 27.4%, 20 puntos base más que lo registrado en el mismo periodo del año pasado, influenciado por las medidas de contención de costos implementadas. En el acumulado del año, el margen bruto presentó un alza de 30 puntos base, situándose en 27.5%.

Beneficiado por los mismos efectos anteriormente mencionados, el precio promedio de venta del tercer trimestre de 2020 aumentó 12.1%, al pasar de \$459 mil pesos en el tercer trimestre de 2019 a \$514 mil pesos.

El precio promedio de los primeros nueve meses de 2020 ascendió a \$503 mil pesos, incrementándose 8.0% en comparación con el mismo periodo de 2019.

Por su parte, los gastos de administración y ventas presentaron una disminución de 15.5% durante el trimestre, en línea con las medidas de contención y reducción de gastos no esenciales que se han implementado desde abril. De esta manera, en los primeros nueve meses del año los gastos de administración y ventas se redujeron 10.2% en comparación con el mismo periodo de 2019.

Por lo anterior, la proporción de gastos a ventas pasó de 15.5% en el tercer trimestre de 2019 a 13.4% este trimestre, significando un decremento de 2.1 puntos porcentuales. Durante los primeros nueve meses de 2020 dicha proporción fue de 15.8%, representando una disminución de 1.2 puntos porcentuales.

Respecto a la UAFIDA, esta ascendió a \$289 millones de pesos en el tercer trimestre de 2020, 14.2% más que lo registrado en el mismo periodo de 2019, donde los ahorros obtenidos y los beneficios de una mejor mezcla sobre compensaron el efecto de un menor nivel de ingresos. Durante los primeros nueve meses del año, la UAFIDA creció 9.7%, alcanzando \$685 millones de pesos. Cabe señalar que llevamos 4 trimestres consecutivos de crecimiento en UAFIDA respecto a su comparativa con el mismo periodo del año anterior.

De esta manera, el margen UAFIDA pasó de 13.1% en el 3T19 a 15.3% este trimestre, aumentando 2.2 puntos porcentuales; mientras que, en el acumulado del año se situó en 13.3%, 1.6 puntos porcentuales más que lo obtenido en el mismo periodo de 2019.

Por favor pasemos a la **lámina #6**.

El ciclo de capital de trabajo incrementó 21 días al pasar de 308 días al cierre del tercer trimestre de 2019 a 329 días al finalizar este trimestre, debido a la inversión realizada en 2 proyectos en el Estado de México que por cuestiones de trámites y permisos se desfasó su apertura desde finales de 2019, cabe señalar que uno de ellos abrió al término del trimestre.

No obstante, el incremento respecto al ejercicio de 2019, logramos mantener el mismo nivel de los dos trimestres anteriores, situando el ciclo de capital de trabajo por debajo de la marca de un año.

Ahora, avancemos a la **lámina #7**.

Durante el tercer trimestre de 2020, el flujo libre de efectivo fue positivo en \$236 millones de pesos, mientras que en el mismo periodo de 2019 fue negativo en \$21 millones de pesos, reflejando tanto el incremento en UAFIDA como las medidas desplegadas para preservar la liquidez, entre las que destaca la prórroga del pago de \$102 millones de pesos por concepto de intereses, y el aplazamiento de las inversiones en reservas territoriales, lo cual desacelerará la inercia de crecimiento que hemos tenido en los últimos 4 trimestres.

En la misma dinámica, el flujo libre de efectivo de los primeros nueve meses de 2020 ascendió a \$267 millones de pesos, comparándose favorablemente contra los \$14 millones de pesos negativos del mismo periodo del año pasado.

Por favor, vayamos a la **lámina #8** para comentar acerca de los niveles de apalancamiento.

Al 30 de septiembre de 2020, la deuda total se situó en \$3,293 millones de pesos. Por su parte, la deuda neta se ubicó en \$2,565 millones de pesos al finalizar el periodo.

Respecto a los indicadores de apalancamiento, la Deuda Total a UAFIDA se ubicó en 3.27 veces y la Deuda Neta a UAFIDA en 2.53 veces, estando en total cumplimiento de los *covenants* del contrato de nuestro crédito sindicado.

Pasemos a la **lámina #9** para compartirles nuestras perspectivas sobre el sector y la Compañía para los siguientes periodos.

El pasado 7 de octubre se presentó ante la Cámara de Diputados una iniciativa del Ejecutivo Federal que busca reformar las leyes del INFONAVIT y el FOVISSSTE. En general, estas modificaciones permitirían que los trabajadores puedan solicitar créditos para la adquisición de terrenos para la construcción o autoconstrucción de vivienda e incluso para refinanciar otros créditos hipotecarios.

Además, brindaría acceso a financiamientos hipotecarios a aquellos trabajadores independientes o que actualmente no se encuentran activos, pero estuvieron afiliados al INFONAVIT. Incluso, permitiría que los derechohabientes del INFONAVIT y del FOVISSSTE obtengan créditos adicionales sin necesidad de coparticipar con la banca comercial, toda vez que hayan liquidado el financiamiento anterior. De igual manera, destaca que los trabajadores tendrían el derecho de recibir directamente los créditos que otorguen dichas instituciones.

El próximo 27 de octubre, la Cámara de Diputados llevará a cabo la discusión y probable aprobación de dichas reformas. Posteriormente, el Consejo del INFONAVIT tendrá que emitir las reglas a seguir para estas iniciativas y estaremos al pendiente del proceso.

Pasamos a la **lámina #10**

Es importante también comentar, que el INFONAVIT continúa lanzando programas con el objetivo de impulsar la originación de créditos y apoyar a todos sus derechohabientes, recientemente anunció que el próximo mes arranca el esquema “compre ahora, pague después” donde permitirán que el pago del financiamiento inicié 4 meses después de ejercerlo.

El Instituto también está trabajando en una iniciativa que planean poner en marcha en 2021, con la cual pretenden ofrecer créditos con tasas más bajas y plazos más cortos, que sin duda será de beneficio para todos los trabajadores y nuestra industria.

Respecto a la Guía de Resultados para el cierre del año, esperamos un crecimiento en UAFIDA de entre 5% y 7% y un flujo libre de efectivo positivo, dado a todas las medidas implementadas para privilegiar una sana liquidez, esto considerando las condiciones de la demanda actual, sin embargo, podría variar en caso de presentarse rebrotes en el contagio del COVID-19 en los estados en donde operamos.

Vayamos a la **lámina #11** para comentarles sobre los aspectos en materia de nuestro programa de responsabilidad social.

Desde inicios de la emergencia sanitaria, realizamos los ajustes necesarios para darle continuidad a todos nuestros programas insignia. Todas las actividades de los centros comunitarios se cambiaron a modalidad virtual, con lo cual se ha beneficiado a más de 10 mil vecinos. En este sentido, también se implementó el programa “Conectemos a la educación” para todos aquellos estudiantes de nuestras comunidades que requieran de red inalámbrica o una computadora para tomar clases a distancia o realizar tareas en los centros comunitarios.

Por otra parte, se llevaron a cabo 3 reforestaciones durante el trimestre, continuamos con nuestros programas de rescate de flora y germinación de árboles nativos. También arrancamos con la tercera edición del Premio Javer Sustentable de manera virtual, que en esta ocasión tiene un enfoque social y contó con la participación de estudiantes de 12 universidades.

Finalmente, vayamos a la **lámina #12**.

En adición a los 6 desarrollos que inauguramos durante la primera mitad del año, este trimestre arrancamos con la escrituración en Jardines de Girasoles, perteneciente al segmento de vivienda media, el cual contará con 1,648 unidades para venta en el Estado de México. Cabe destacar que este proyecto fue adherido al programa Hipoteca con Servicios del INFONAVIT, por lo que con este ya son 32 proyectos a nivel nacional los que cuentan con dicha modalidad.

Con esto concluyo mis comentarios. Gracias por su atención.
