



**23 de abril de 2021
10:00AM**

Operador: Buenos días a todos, sean bienvenidos a la conferencia telefónica de resultados del primer trimestre de 2021 de Javer. Esta mañana nos acompañan René Martínez, Director General; 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 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 2021.

Iniciamos este nuevo año transitando con la estabilidad que nos ha caracterizado desde el inicio de la contingencia sanitaria, impulsados, una vez más, por nuestros canales de venta digitales; ya que, nos permitieron mantener nuestras actividades comerciales, a pesar de los efectos inherentes al nuevo despliegue de medidas de confinamiento en algunas de las plazas donde operamos, dado el mayor número de contagios por COVID-19 que se registró a principios de 2021.

En este contexto, el 60% de los clientes que adquirieron una vivienda durante el trimestre, hicieron su primer contacto a través de medios digitales, mismos que seguirán jugando un papel fundamental en nuestra operación durante los siguientes periodos, toda vez que pretendemos consolidar la contribución que han alcanzado en los últimos trimestres.

Si bien durante 2021 nos conduciremos con la debida prudencia para garantizar el bienestar de nuestros clientes y colaboradores, así como la solidez financiera, confiamos en que el mayor dinamismo económico que se presente conforme avance el proceso de vacunación, nos permita afianzar la inercia de los últimos trimestres, principalmente en lo referente a la mezcla de ventas y en rentabilidad.

Por otra parte, me complace compartir con ustedes que, como reflejo del alto compromiso que tenemos con nuestros grupos de interés, por cuarto año consecutivo obtuvimos el distintivo de Empresa Socialmente Responsable y la certificación de *Great Place To Work*, por ser uno de los mejores lugares para trabajar en México.

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

El número de viviendas escrituradas pasó de 3,372 en el primer trimestre de 2020 a 3,434 este trimestre, representando un incremento de 1.8%, gracias a la fluidez de nuestra operación y a la continuidad de los procesos comerciales vía online, como lo comenté previamente. Al igual, nuestro nivel de escrituración se favorece por la tracción que mantiene el INFONAVIT para la originación de créditos, quien es la principal fuente de financiamiento hipotecario de nuestros clientes, este trimestre financió el 88.1% de las unidades vendidas.

Del total de escrituras, sólo el 2.7% corresponde a vivienda de interés social, es decir 2.0 puntos porcentuales menos contra el mismo periodo de 2020; mientras que la participación de vivienda media y residencial ascendió a 87.6% y 9.7% este trimestre, aumentando 1.2 y 0.8 puntos porcentuales en su comparativa, en línea con la consolidación de una mejor mezcla.

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

Durante el primer trimestre de 2021, los ingresos alcanzaron \$1,793 millones de pesos, creciendo 9.4% contra los \$1,639 millones de pesos del primer trimestre de 2020, en línea con un mayor volumen desplazado y a la creciente participación de vivienda media y residencial en la mezcla de productos, lo cual incentivó el incremento del precio promedio del periodo.

De esta manera, el 98.3% de los ingresos proviene de la escrituración de unidades del segmento medio y residencial, que presenta un aumento de 1.2 puntos porcentuales en comparación con el 97.1% registrado en el mismo periodo de 2020.

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

En el primer trimestre de 2021, el precio promedio de venta creció 7.4%, al pasar de \$485 mil pesos en el primer trimestre de 2020 a \$521 mil pesos este trimestre, principalmente por la mejora en la mezcla de productos.

En lo que al **margen bruto** se refiere, este fue de 27.2% en el primer trimestre de 2021, manteniéndose prácticamente en el mismo nivel del primer trimestre de 2020, cuando se situó en 27.3%.

Por su parte, como resultado de las eficiencias alcanzadas tras el inicio de la pandemia, durante el primer trimestre de 2021 los gastos de administración y ventas disminuyeron 3.1% contra el primer trimestre de 2020, sumando \$322 millones de pesos.

Por lo anterior, la proporción de gastos a ventas se redujo 2.4 puntos porcentuales, pasando de 20.3% en el primer trimestre de 2020 a 17.9% este trimestre.

Con relación a la UAFIDA, esta alcanzó \$192 millones de pesos en el primer trimestre de 2021, registrando un incremento de 30.9%, impulsada por el mayor nivel de ingresos y los ahorros obtenidos.

De esta manera, en el primer trimestre de 2021 el margen UAFIDA se ubicó en 10.7%, 1.7 puntos porcentuales más que el 9.0% del mismo periodo de 2020.

Ahora, por favor vayamos a la **lámina #6**.

Como resultado del mayor desplazamiento de unidades y por las aperturas que se realizaron durante los últimos 12 meses, el ciclo de capital de trabajo pasó de 329 días al cierre de marzo de 2020 a 311 días al finalizar este periodo, representando un decremento de 18 días. En este sentido, la Compañía ha sido capaz de mantener este indicador por debajo de la marca de un año.

Pasemos a la **lámina #7** para analizar la generación de efectivo.

Gracias al crecimiento registrado en la UAFIDA, y a pesar de que durante el trimestre retomamos las actividades de adquisición de reservas territoriales, invirtiendo \$111 millones de pesos más respecto a lo erogado en los primeros tres meses de 2020, el flujo libre de efectivo del primer trimestre de 2021 fue positivo por \$86 millones de pesos, comparándose favorablemente contra los \$142 millones de pesos negativos del mismo periodo de 2020.

En este sentido, tal como lo hemos anticipado, durante los siguientes periodos intensificaremos el uso de recursos para la compra de terrenos, con el objetivo de impulsar la operación de 2022 y 2023; por lo que, se espera un flujo libre de efectivo neutral para este año.

Ahora, por favor avancemos a la **lámina #8** para comentar sobre los niveles de apalancamiento.

La deuda total, al 31 de marzo de 2021, fue de \$3,247 millones de pesos y la deuda neta totalizó \$2,371 millones de pesos.

Como resultado de lo anterior, al cierre del primer trimestre de 2021, los indicadores de apalancamiento, medidos como Deuda Total a UAFIDA y Deuda Neta a UAFIDA, fueron de 3.06 veces

y 2.23 veces, respectivamente, representando disminuciones de 0.40 veces y 0.84 veces, contra lo registrado al cierre de marzo de 2020.

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

De acuerdo con el Reporte Económico Trimestral más reciente del INFONAVIT, la actividad hipotecaria comenzó a mostrar signos de recuperación a finales de 2020, proyectando que se acelere conforme avance el proceso de vacunación y se dé a conocer la reglamentación correspondiente a la reforma aprobada en diciembre. En este respecto, tan sólo en el primer trimestre de 2021 se registró un incremento de 14.5% en la originación de financiamientos y las nuevas reglas para el otorgamiento de crédito fueron autorizadas por el Consejo del Instituto, las cuales se someterán a aprobación de su Asamblea General a finales del presente mes. A partir de esa fecha, el INFONAVIT empezará un proceso de revisión e implementación que tomará aproximadamente seis meses.

De esta manera, será durante el cuarto trimestre de 2021 que comenzarán a reflejarse los efectos inherentes a la reforma del INFONAVIT, que, en resumen, proveerá un mayor flujo de financiamiento, para beneficio de sus derechohabientes actuales y anteriores, así como del sector construcción y la industria de vivienda.

Por su parte, con el objetivo de contribuir a la recuperación de la economía nacional y favorecer a los trabajadores al servicio del Estado, el FOVISSSTE autorizó en tiempo récord más de 97 mil solicitudes para el otorgamiento del crédito tradicional correspondiente a 2021, es decir 14,650 solicitudes más que en 2020. Con esto, los trabajadores podrán tramitar su crédito con mayor agilidad.

Hemos decidido revisar al alza nuestra Guía de Resultados 2021, pues con base en el desempeño registrado en el 1T21, proyectamos alcanzar un crecimiento en ingresos y UAFIDA de entre 3% y 5%.

Mientras que, en lo que al flujo de efectivo se refiere, mantenemos nuestra postura de un flujo neutral, dado que la Compañía está enfocada en la adquisición de terrenos para consolidar la actual mezcla de productos y recuperar el rezago que se generó con el aplazamiento de la inversión durante 2020 para privilegiar la liquidez.

Estamos conscientes de que los próximos procesos electorales podrían generar ciertos retrasos en materia de tramitología, y que en las últimas semanas se han presentado incrementos en los precios de las materias primas, por lo cual estaremos concentrados en mitigar los posibles impactos que puedan generar.

Cabe mencionar que, si bien el pasado 5 de abril se dio a conocer un acuerdo tripartito entre el sector obrero, el empresarial y el Gobierno de México, con relación a la reforma de subcontratación laboral, se prevé que esta sea publicada durante el mes de mayo con un periodo de entre tres y cuatro meses para su entrada en vigor; por lo que, una vez que se divulgue la Compañía podrá determinar si debe llevar a cabo algún cambio operativo.

Finalmente, vayamos a la **lámina #11**.

En línea con nuestro *pipeline* de proyectos para 2021, durante los primeros tres meses del año logramos iniciar la escrituración de los fraccionamientos Torre Luna, con un sembrado de 513 viviendas del segmento medio y Amairé, proyecto vertical orientado al segmento residencial con 192 departamentos que estarán distribuidos en 3 torres, y hemos iniciado con la primera de ellas, ambos desarrollos en el estado de Nuevo León.

Con esto concluyo mis comentarios. Gracias por su atención.
