

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 05/07/2021

### BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	GHEMA
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	PROMOTORA EMPRESARIAL DEL NORTE, S.A. DE C.V.
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

### ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR A- con Perspectiva Estable para la emisión GHEMA 18 de Grupo Hema

### EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (5 de julio de 2021)- HR Ratings ratificó la calificación de HR A- con Perspectiva Estable para la emisión GHEMA 18 de Grupo Hema

La ratificación de la calificación de la emisión GHEMA 18 de Grupo Hema, refleja la calificación corporativa de Grupo Hema (la Empresa) realizada el 5 de julio de 2021, la cual se fundamenta en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) durante los últimos doce meses (UDM) al primer trimestre de 2021 (1T21) de P\$178m (+93.4% vs. P\$92m al 1T20 UDM y +5.5% vs. P\$169m en nuestro escenario base), debido a un eficiente manejo de su capital de trabajo, que fue impulsado principalmente por la venta de maquinaria agrícola y de construcción dentro del segmento de agroindustrial (DIMANOR). Lo anterior compensó la caída en ventas del segmento de restaurantes (HDR), como consecuencia de las medidas establecidas a la industria restaurantera por la pandemia COVID 19. A pesar de este impacto, la Empresa ha continuado con sus proyectos de expansión logrando la apertura de una nueva franquicia Arby's en El Paso, Texas, en diciembre de 2020. Como resultado de lo anterior, la Empresa reportó una razón de cobertura de deuda (DSCR) de 0.6x al 1T21 UDM (vs. 0.5x al 1T20 UDM y 0.8x en nuestro escenario base). Para los periodos proyectados esperamos una recuperación progresiva en los niveles de ventas del segmento HDR, alcanzando P\$676m para 2023 (+66.9% vs. P\$405m en 2020), así como crecimientos generales en las demás divisiones, lo que en conjunto con la estructura de deuda y generación de FLE daría como resultado niveles de DSCR promedio de 0.4x. Los principales supuestos y resultados son:

La Emisión se realizó al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo por un monto de hasta P\$300m, a un plazo de cinco años contados a partir de la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el 27 de marzo de 2018. A la fecha GHEMA 18 es la única Emisión al amparo del Programa.

#### Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

**Reducción en Ingresos.** Las ventas de HEMA durante los UDM al 1T21, alcanzaron P\$1,871m (-7.2% vs. P\$2,016m al 1T20 UDM y -10.2% vs. P\$2,084m en nuestro escenario base), lo cual responde a una caída de ventas en su división restaurantera HDR, misma que, por el confinamiento prolongado cerró en P\$391m al 1T21 UDM (-39.3% vs. P\$643m al 1T20 UDM y -46.1% vs. P\$724m en el escenario base). Lo anterior fue ligeramente contrastado por una estabilidad de ingresos en el resto de las divisiones, las cuales cerraron el año en línea con lo esperado.

**Estabilidad en Márgenes de Rentabilidad.** Debido a la estrategia de crecimiento por parte de la Empresa, en sus divisiones agroindustrial y comercial, a la par, de una reducción importante en gastos generales y administrativos, la rentabilidad de Grupo Hema se vio estimulada ligeramente. Derivado de lo anterior, la Empresa cerró con un margen EBITDA de 17.9% al 1T21 (+10 pbs vs. 17.8% al 1T20 UDM y +300 pbs vs. 14.9% en nuestro escenario base).

**Recuperación en FLE.** La generación de FLE se vio impactada en el segmento restaurantera debido al confinamiento durante los UDM al 1T21, sin embargo, cerró en una cifra de P\$178m (+93.4% vs. P\$92m al 1T20 UDM y +5.5% vs. P\$169m en nuestro escenario base). Esto como consecuencia de un mejor desempeño en el capital de trabajo, así como, una adecuada diversificación en las fuentes de ingresos y una reducción en los gastos generales.

FECHA: 05/07/2021

---

### Expectativas para Periodos Futuros

Recuperación en Ingresos. Para el periodo proyectado se tiene contemplado que los ingresos totales de la Empresa mantengan una tasa media de crecimiento 2021-2023 (TMAC2021-2023) de 4.8%, principalmente por el aumento en ventas de la división de HDR, como consecuencia de la recuperación económica postpandemia del COVID 19.

Niveles de FLE decrecientes. Como consecuencia de mayores requerimientos de capital de trabajo a partir de la normalización de la actividad económica, estimamos niveles de FLE de P\$118m para 2021, alcanzando P\$145m para 2023, lo que representa una TMAC2021-2023 de -7.4%.

Niveles de DSCR estables. De acuerdo con el calendario de pagos de deuda, no esperamos presiones en el corto plazo hasta el año 2023, donde la Empresa considera la renovación de GHEMA 18 por P\$300m; lo anterior, en conjunto con los niveles de FLE estimados, resultarán en un DSCR de 0.4x promedio para el periodo proyectado.

### Factores adicionales considerados

Diversificación. Una de las fortalezas de Grupo Hema es su diversificación en cuanto a la generación de ingresos, lo que le ha permitido mitigar el efecto por la reducción de ventas en el segmento HDR. De manera adicional, dentro del segmento HDR, la Empresa ha incorporado a su portafolio de restaurantes a la franquicia Arby's, logrando su primera apertura en el mes de diciembre de 2020 en El Paso, Texas.

### Factores que podrían subir la calificación

Incremento en niveles de FLE. A partir de una generación incremental de FLE que, acompañado con un servicio de deuda estable, resultara en niveles sostenidos de DSCR, por encima de 0.8x, la calificación podría ser revisada al alza.

### Factores que podrían bajar la calificación

Decremento en el margen EBITDA. En el supuesto de que la Empresa enfrente dificultades para mantener su margen EBITDA sostenido por arriba de 14.5%, debido a una menor generación de ingresos, y, por lo tanto, exista una menor absorción de gastos fijos, la calificación podría tener una revisión a la baja.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

### Contactos

Heinz Cederborg  
Director Asociado de Corporativos  
Analista Responsable  
heinz.cederborg@hrratings.com

Jesús Pineda  
Analista Senior de Corporativos  
jesus.pineda@hrratings.com

Auxel Rubio  
Analista de Corporativos  
auxel.rubio@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P.

FECHA: 05/07/2021

01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Deuda Corporativa, mayo 2014

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior GHEMA 18: HR A- | Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación GHEMA 18: HR A- | 8 de abril de 2020

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T15-1T21

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera anual auditada por Deloitte, y trimestral interna.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual

FECHA: 05/07/2021

---

afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

### MERCADO EXTERIOR