

PCR Verum Asigna Calificación de 'A/M' a la Emisión GHEMA 23 y '2/M' a la Porción de Corto Plazo del Programa

Monterrey, Nuevo León (Enero 17, 2023): PCR Verum asigna la calificación 'A/M' con Perspectiva 'Estable' a la emisión de Certificados Bursátiles (CBs) con clave de pizarra 'GHEMA 23' al amparo de un programa dual revolvente por hasta Ps\$1,000 millones o su equivalente en UDIs. Adicionalmente, PCR Verum asigna la calificación de '2/M' a la porción de corto plazo por hasta Ps\$300 millones al amparo de dicho programa.

La emisión 'GHEMA 23' sería emitida por Promotora Empresarial del Norte, S.A. de C.V. (Grupo Hema) [Calificada por PCR Verum en 'A/M' con Perspectiva 'Estable'] por un monto de hasta Ps\$300 millones, sin considerar el Monto de Sobreasignación y Ps\$500 millones considerando el Monto de Sobreasignación, y plazo de aproximadamente 3 años. Los CBs devengarán cupones cada 28 días bajo una tasa de interés variable anclada a la TIIE28 y con pago de principal en la fecha de vencimiento.

Estas calificaciones consideran la diversificada base de ingresos de Grupo Hema (Calificada por PCR Verum en 'A/M' con Perspectiva 'Estable') y su posicionamiento líder en los distintos negocios que maneja, así como las mejoras observadas en su desempeño financiero principalmente por mayor margen de rentabilidad y generación de EBITDA, además de mostrar indicadores de apalancamiento en línea a las calificaciones asignadas. Asimismo, estas calificaciones toman en cuenta los requerimientos de capital para materializar los distintos planes de crecimiento de la compañía, junto con los diferentes riesgos financieros y operativos que eso implica; PCR Verum toma aún como un reto para Grupo Hema el seguir manteniendo una operación estable en el segmento de alimentos y bebidas derivado de los impactos por pandemia generalizados en el sector.

Durante los primeros nueve meses de 2022, los ingresos de Grupo Hema ascendieron a Ps\$1,792 millones, lo cual significa un incremento del 12.0% respecto al mismo periodo del año anterior; este porcentaje es superior al crecimiento que ha tenido el Grupo durante los últimos 5 años (TMAC 2017-2021: 3.6%). En cuanto a su proporción, los provenientes de Dimanor (venta y renta de maquinaria agroindustrial) han sido los más relevantes en los últimos años, significando el 37.0% del total en el mismo periodo (2021: 38.0%). Enseguida se encuentran los ingresos provenientes de Hema División de Restaurantes (HDR), que obtuvo el 32.0% del total de los ingresos (2021: 29.0%). En tercer lugar, están los ingresos de Alchisa (venta de lubricantes principalmente de la marca Exxon Mobil), significando el 30.0% (2021: 31.0%). Por último, con una mínima participación del 2.0% (2021: 2.0%) se encuentran otros ingresos que corresponden a los ingresos provenientes de otras subsidiarias, de entre las cuales se incluyen: venta y confección de ropa, venta de terrenos, arrendamientos o servicios otorgados.

En los 9M22, la compañía acumuló un EBITDA de Ps\$366 millones, lo cual muestra un incremento del 22.7% respecto a los 9M21. Cada año Grupo Hema ha registrado mayor nivel de EBITDA, incluso en 2020 ante el inicio de la pandemia por COVID-19; estos constantes crecimientos han sido derivados de la diversificación de operaciones del Grupo, el buen posicionamiento de sus marcas en el mercado y la incorporación de oferta de productos y servicios adicionales a sus clientes. Grupo Hema recibió la autorización de John Deere para distribuir su portafolio de productos y servicios en distintos estados, dentro de los que resalta Jalisco en donde al día de hoy el Grupo es el único con este permiso y se espera un aumento relevante de operaciones, lo que, aunado a un crecimiento natural, permitirá mantener el dinamismo de EBITDA en lo que resta del 2022 y 2023.

Respecto a la rentabilidad, el Margen EBITDA consolidado del Grupo en los 9M22 fue de 20.4%, siendo éste el más alto históricamente (2021: 17.0%) lo cual es reflejo de la implementación de sinergias en las operaciones y colocación de productos con mejores márgenes principalmente en Dimanor, división que presentó un margen del 26.8% en el mismo periodo (2021: 21.8%). Alchisa también presentó una mejora con un Margen EBITDA del 14.2% en los 9M22 (2021: 11.5%). Es importante resaltar que HDR ha recuperado parcialmente sus niveles de rentabilidad por la normalización de operaciones en los restaurantes después de haber presentado afectaciones por la pandemia de COVID-19; en los 9M22 el Margen EBITDA fue de 17.4%, mientras que en el año 2020 de 3.5% (2019: 22.2%).



Por otro lado, al cierre del 3T22, Grupo Hema sumó Ps\$668 millones de deuda bancaria y bursátil; adicionalmente, tiene compromisos de pago futuros por arrendamientos en mayor medida de los locales utilizados para los restaurantes que en total se ubican en Ps\$273 millones. Así, la Deuda Total es de Ps\$942 millones, de la cual, el 0.9% se refiere a obligaciones en moneda extranjera.

El indicador de apalancamiento Deuda Total / EBITDA de los últimos doce meses (UDM) terminados en septiembre de 2022 se ubicó en 2.1x (4T21: 2.5x) y la Deuda Neta / EBITDA en 2.0x (4T21: 2.3x). El Grupo empresarial ha logrado reducir su apalancamiento paulatinamente al controlar los niveles de deuda y aumentar la generación de EBITDA. La perspectiva de PCR Verum es que estos indicadores de apalancamiento se mantendrán en niveles similares a los actuales hacia adelante. A la misma fecha, la estructura de capital es considerada adecuada por PCR Verum, mostrando una razón de Deuda a Capital de 0.9x.

Grupo Hema muestra ajustados niveles de efectivo en caja al mantener Ps\$78 millones de disponibilidades al 3T22 (2.9% de los ingresos). Si bien el 68.7% de la Deuda Total se refiere a compromisos de corto plazo (Ps\$647 millones), la mayor parte corresponde al vencimiento de la emisión con clave de pizarra 'GHEMA 18' por Ps\$300 millones la cual será refinanciada a través de la presente emisión 'GHEMA 23' cuyos recursos también serán utilizados para crecimiento; además, la compañía mantiene líneas revolventes comprometidas y bajo buenas condiciones con 3 bancos comerciales, lo que le hace posible el acceso a efectivo en caso de requerirlo. Esta situación mitiga el riesgo liquidez para Grupo Hema en opinión de PCR Verum.

La perspectiva de la calificación de largo plazo es 'Estable'. Las calificaciones pudieran incrementarse en caso de que Grupo Hema presente una mejora considerable en su posición financiera, caracterizada por una favorable posición de liquidez, un constante incremento en la generación de utilidades y mantener un apalancamiento bajo respecto al tamaño de operaciones del Grupo. Por el contrario, ésta pudiera disminuir ante presiones en el desempeño financiero de la compañía, presionando los índices de apalancamiento y de liquidez.

Grupo Hema concentra sus operaciones en el norte de México, enfocándose principalmente en cinco líneas de negocio: operar franquicias de cadenas de restaurantes (Burger King y Buffalo Wild Wings), distribución de maquinaria agrícola e industrial (marca John Deere), venta de lubricantes (marcas Exxon Mobil y Molykote), sector inmobiliario (renta, desarrollo y asesoría en proyectos) y participación en una franquicia dedicada a la venta de ropa en Canadá y el norte de Estados Unidos (Surmesur). El Grupo cuenta con cerca de 1,700 colaboradores y mantiene sus oficinas corporativas en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de estas calificaciones:

- Metodología de Calificaciones de Corporativos (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

Información de Contacto:

Jonathan Félix Gaxiola
Director
[M jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis
[M daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

Jesús Hernández de la Fuente
Director Asociado
[M jesus.hernandez@verum.mx](mailto:jesus.hernandez@verum.mx)

Oficina CDMX
Amores #707 P.H. 1 Col. del Valle
Del. Benito Juárez, CDMX
C.P. 03100
T (52 55) 6276 2026

Oficina Monterrey
Arq. Pedro Ramírez Vázquez #200-12 Piso 5
Col. Valle Oriente
San Pedro Garza García, N.L., C.P. 66278
T (52 81) 1936 6692



Información Regulatoria:

Éstas son calificaciones iniciales por lo que Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha realizado ninguna actualización previa, ni ha utilizado modelos o criterios diferentes a los señalados en el presente comunicado. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2022.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>.

En términos de la disposición quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que la emisión 'GHEMA 23', ha sido calificada por HR Ratings en 'HR A-' con Perspectiva 'Positiva' el pasado 13 de enero de 2023. Adicionalmente, HR Ratings calificó la porción de corto plazo de este programa dual en 'HR2' el pasado 13 de enero de 2023.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

