

FECHA: 11/10/2024

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

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| CLAVE DE COTIZACIÓN | GHEMA                                         |
| RAZÓN SOCIAL        | PROMOTORA EMPRESARIAL DEL NORTE, S.A. DE C.V. |
| LUGAR               | Monterrey, Nuevo León                         |

ASUNTO

PCR Verum Afirma Calificaciones de 'A/M' y '2/M' de Grupo Hema; Mantiene Perspectiva 'Estable'

EVENTO RELEVANTE

Monterrey, Nuevo León (Octubre 11, 2024)

PCR Verum ratificó las calificaciones de riesgo contraparte de largo y corto plazo de Promotora Empresarial del Norte S.A de C.V. (Grupo Hema) en 'A/M' y '2/M', respectivamente. Adicionalmente, ratificó en 'A/M' la calificación correspondiente 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, y en '2/M' la calificación de la porción de corto plazo por hasta Ps\$300 millones al amparo de dicho programa. La Perspectiva de las calificaciones de largo plazo se mantiene 'Estable'.

Las calificaciones de Grupo Hema se fundamentan en su sólida posición comercial como operador de franquicias líder y marcas en los distintos negocios que maneja, así como su buen desempeño operativo, con tendencias positivas en sus niveles de ingresos y generación de EBITDA. Asimismo, se considera la favorable diversificación de ingresos al contar con distintas líneas de negocios, además de su relevante y creciente presencia geográfica. Adicionalmente, se contempla el buen acceso a fondeo que exhibe la compañía, con niveles de liquidez razonables. Estas calificaciones también toman en cuenta los nuevos requerimientos de capital para materializar los distintos planes estratégicos de la compañía, aunque contemplando niveles de apalancamiento estables.

Posición de Negocio Sólida y En Expansión. A través de sus subsidiarias, Grupo Hema posee la concesión para la venta de maquinaria, lubricantes y operación de franquicias de restaurantes reconocidas internacionalmente. En 2022, Dimanor amplió su alcance geográfico tras obtener la autorización de John Deere para comercializar en Jalisco, Nayarit, Michoacán y Colima. En 2024, sumó la distribución nacional de la marca Wirtgen, especializada en maquinaria para construcción de carreteras y minería a cielo abierto. Además, extendió nuevamente su territorio de distribución a Hidalgo, Tlaxcala, Guerrero, Estado de México y Ciudad de México, consolidándose como el principal distribuidor de John Deere Construcción en México. Respecto al segmento de restaurantes, en el corto plazo comenzará a operar nuevas franquicias reconocidas.

Creciente Generación de Utilidades. Durante el ejercicio 2023, la compañía acumuló un EBITDA de \$608 millones, lo cual muestra un incremento de 22.5% con respecto al 2022 (2022: +32.5% vs 2021). Por su parte, en el primer semestre del 2024 éste sumó Ps\$283 millones y, si bien la generación de EBITDA es mayor a la observada durante su par del año anterior, el ritmo de crecimiento se ha desacelerado debido a que las principales subsidiarias atraviesan por etapas de preparación para futuras ampliaciones que requieren de mayores inversiones y gastos no recurrentes. Para el 2023, el Margen EBITDA fue de 18.7% (2022: 19.5%) y en los 6M24 de 17.2%, mostrando ligeras contracciones a causa del aumento en los gastos generales de venta. Dado los proyectos estratégicos que siguen Dimanor y Hema División Restaurantes (HDR), con crecimientos orgánicos e inorgánicos esperados, se estima que la empresa retome el dinamismo observado en el EBITDA durante el 2025, manteniendo su Margen EBITDA superior a 17.0% (6M24: 17.2%).

Diversificada Base de Ingresos. Al poseer operaciones en distintos giros de negocio a través de sus subsidiarias, la empresa presenta una buena diversificación en sus fuentes de ingresos, lo que le ha ayudado ante escenarios de estrés. Durante el 1S24, los ingresos de Grupo Hema ascendieron a Ps\$1,648 millones (+3.3 vs 1S23) y provienen principalmente del sector agroindustrial (48%), al ser la división que ha presentado mayor crecimiento en los últimos años y que se espera continúe

FECHA: 11/10/2024

fortaleciéndose. En segundo lugar, se encuentran los ingresos de Alimentos y Bebidas (24%), seguidos por los correspondientes a la parte 'Comercial', dedicada principalmente a la venta de aceites y lubricantes, con el 21% del total de los ingresos. Por último, se encuentran los provenientes de Nazca Tech (3%) y los de la división inmobiliaria (3%), la cual presentó un repunte relevante en sus ingresos a causa de la venta de un activo comercial durante el primer semestre del año. Cabe destacar que, Grupo Hema también recibe ingresos de sus negocios en los que no tienen participación controladora, los cuales se presenta mediante otros resultados integrales, como es el caso de 'Traje Perfecto' (sector textil).

**Apalancamiento Permanece Adecuado a Pesar de Inversiones y Crecimiento.** Al cierre del primer semestre del ejercicio 2024, Grupo Hema sumó Ps\$926 millones de deuda bancaria y bursátil; adicionalmente, tiene compromisos de pago futuros por arrendamientos por una cifra Ps\$569 millones, sumando una deuda con costo total de Ps\$1,494 millones. A la misma fecha, el indicador de apalancamiento Deuda Total / EBITDA UDM en 2.4x (2023: 2.4x). PCR Verum estima que estos niveles de apalancamiento no tendrán cambios significativos, incluso ante nuevas inversiones en proyectos, toda vez que se contempla que estos sean realizados bajo un esquema que utilice cerca del 50% con capital propio y 50% con deuda adicional. Grupo Hema ha probado mantener un perfil de riesgo conservador, por lo cual monitorea constantemente no sobre endeudar a la compañía.

**Buen Acceso a Financiamiento y Liquidez.** La empresa cuenta con buen acceso a fuentes de fondeo, teniendo múltiples líneas de crédito quirografarias con diversos bancos, y bajo buenas condiciones, que continúan exhibiendo mejoras. Se destaca que, en los últimos doce meses, la empresa ha incorporado nuevas líneas con instituciones de la banca múltiple, además de elevar el monto total de sus líneas bancarias autorizadas hasta Ps\$1,050.7 millones, que representa un aumento del 50.5% respecto al presentado en el 2T23. Al cierre del 2T24 el efectivo disponible asciende a Ps\$142 millones (4.2% de los activos totales), lo cual es considerado apropiado para el tamaño de sus operaciones; la posición de liquidez es beneficiada por las múltiples líneas revolventes con las que el Grupo cuenta.

### Perspectiva 'Estable'

Las calificaciones de Grupo Hema podrían exhibir una mejora si la compañía consigue mantener una sólida posición financiera después de realizar inversiones significativas para sostener su crecimiento proyectado. Esto implicaría una sostenida generación de utilidades, posición de liquidez favorable y un nivel de apalancamiento acorde con el tamaño y las necesidades operativas del Grupo. En contraste, las calificaciones podrían verse afectadas si su desempeño financiero enfrenta presiones que resulten en un deterioro relevante de sus indicadores de apalancamiento y/o liquidez, entre otros factores.

Grupo Hema se enfoca principalmente en dos divisiones de negocio: comercial y restaurantes (HDR). HDR opera las marcas Buffalo Wild Wings, Burger King y Subway con un total de 41 sucursales, mientras que la división comercial incluye las operaciones de Dimanor, dedicada a la venta y renta de maquinaria agrícola y de construcción y de Alchisa, comercializador de las marcas ExxonMobil, Atlas Copco, Dowsil y Molykote. Grupo Hema además tiene una participación en Nazca Tech (51%) empresa especializada en la forja y fundición en medios de molienda; y en SurMesur (30%), dedicada al diseño y confección textil en Canadá y Estados Unidos. El Grupo cuenta con ~1,500 colaboradores y mantiene sus oficinas corporativas en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

### Criterios ESG

Grupo Hema cuenta con prácticas Ambientales, Sociales y de Gobernanza en un nivel superior al promedio a consideración de PCR Verum. Su gobierno corporativo sigue el Código de Mejores Prácticas Corporativas del CCE. Además, su división comercial ha mantenido el Distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR) por 12 años. La empresa ha invertido en proyectos de salud y actualmente apoya iniciativas educativas y deportivas en zonas marginadas y realiza donaciones anuales a instituciones sin fines de lucro. También ha trabajado en disminuir la rotación de personal en su división restaurantera y el 40% de su alta dirección está conformada por mujeres, promoviendo equidad e inclusión. En temas ambientales, Grupo Hema gestiona sus residuos a través de proveedores especializados para garantizar su correcto manejo. Adicionalmente se han realizado inversiones en paneles solares para incrementar el uso de energías limpias en nuestras operaciones.

### Metodologías Aplicadas

- Corporativos (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

### Analistas

FECHA: 11/10/2024

María L. González Calderón  
Analista Especializado  
(81) 1936-6692 Ext. 111  
marilu.gonzalez@verum.mx

Jonathan Félix Gaxiola  
Director  
(81) 1936-6692 Ext. 107  
jonathan.felix@verum.mx

Daniel Martínez Flores  
Director General Adjunto de Análisis  
(81) 1936-6692 Ext. 105  
daniel.martinez@verum.mx

Acciones de Calificación

| Tipo de Calificación / Instrumento | Nivel Anterior | Nivel Actual |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| Largo plazo                        | 'A/M'          | 'A/M'        |
| Corto plazo                        | '2/M'          | '2/M'        |
| GHEMA 23                           | 'A/M'          | 'A/M'        |
| Programa Corto Plazo (GHEMA)       |                | '2/M' '2/M'  |
| Perspectiva                        | 'Estable'      | 'Estable'    |
| ?                                  |                |              |

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de Grupo Hema, la emisión 'GHEMA 23' y el Programa de Corto Plazo (GHEMA) se realizó el 21 de septiembre del 2023. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2019 hasta el 30 de junio de 2024.

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>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

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

FECHA: 11/10/2024

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.

### MERCADO EXTERIOR