

FECHA: 27/05/2020

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	SORIANA
RAZÓN SOCIAL	ORGANIZACION SORIANA, S.A.B. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings modificó al alza las calificaciones de HR AA y HR1 a HR AA+ y HR+1, modificando la Perspectiva de Negativa a Estable para Soriana

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (27 de mayo de 2020) - HR Ratings modificó al alza las calificaciones de HR AA y HR1 a HR AA+ y HR+1, modificando la Perspectiva de Negativa a Estable para Soriana

La modificación al alza de las calificaciones de Soriana se basa en el refinanciamiento esperado de una parte de la deuda de corto plazo, a la estrategia de desapalancamiento de la Empresa con prepagos de la deuda, así como a la mejor generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) esperada para los siguientes años, debido principalmente a la disminución en inventarios en 2020 por la adecuada implementación del sistema de compras e inventarios. Contemplamos también la estrategia de eficiencias operativas relacionada con la estandarización de procesos y el cierre del corporativo de Comercial Mexicana. Adicionalmente, tomamos en consideración el impacto positivo observado hasta el momento del COVID 19 en los ingresos de la Empresa, al dedicarse a una actividad prioritaria, por lo que mantiene el 100% de sus tiendas en operación.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Crecimiento en Ingresos. Al 1T20 UDM, la Empresa presentó ingresos por P\$159,244m (+3.9% vs. P\$153,244m en al 1T19) como resultado de un crecimiento VMT de 4.0%, a pesar del cierre de cinco tiendas. Esto debido a la estrategia de la Empresa de incrementar la eficiencia de sus tiendas y su afluencia.

Niveles de EBITDA. La Empresa alcanzó niveles de EBITDA ajustado (sin incorporar los efectos de la IFRS 16) P\$11,178m (+4.9% vs. P\$10,651m al 1T19) como resultado de la estrategia de estandarización de procesos, así como la eliminación del gasto del corporativo de Comercial Mexicana durante el 1T20.

Mejoras Operativas. La Empresa comenzó a implementar la estrategia de la Empresa de estandarización de posiciones y procesos, así como la eliminación del gasto del corporativo de Comercial Mexicana. Asimismo, observamos que durante el 1T20, la Empresa ha sido capaz de revertir la tendencia de acumulación de inventarios, con una disminución durante el trimestre de P\$2,782m.

Expectativas para Periodos Futuros

Mejoras Operativas. Para los siguientes años estimamos un crecimiento en VMT 6.7% para 2020 y 4.4% para 2021 y 5.0% en 2022 que resultará en una TMAC 2019-2022 de 5.4%. Adicional a esto, contemplamos una disminución en la merma de mercancías, así como eficiencias en gastos operativos; por lo anterior, proyectamos un margen EBITDA de 9.0% para 2022 (vs. 7.8% en 2019).

Incremento en la generación de FLE. Para el periodo proyectado (2019-2022) estimamos una TMAC de 49.3.0%. Esta se explica por eficiencias en el manejo de los inventarios, producto de la implementación del nuevo sistema de administración de inventarios, compras y planeación de la demanda, con lo que consideramos se alcanzará una rotación de inventarios hacia 2022 de 84 días (vs. 98 días en 2019).

FECHA: 27/05/2020

Niveles de deuda. Estimamos el refinanciamiento del 24.7% la deuda de corto plazo durante el 2T20. Además, esperamos el prepago de la deuda con los recursos que iban a ser destinados originalmente para la apertura de tiendas de 2020 a 2022.

Factores adicionales considerados

Participación de Mercado. En términos de piso de venta, Soriana es la segunda cadena de autoservicios más grande a nivel nacional, con 810 unidades y un piso de venta de 4,121,660m².

COVID 19. Producto de la crisis sanitaria por el COVID 19, la Empresa ha visto un impacto positivo en sus resultados, al ser una actividad económica prioritaria, por lo que ninguna tienda ha cerrado durante la contingencia y se han observado crecimientos en VMT semanales a doble dígito.

Factores que podrían subir la calificación

Buena ejecución de proyectos y prepago. En caso de que la Empresa pueda ejecutar e integrar los proyectos sobre los cuales se basa el crecimiento del FLE mejor a lo esperado, y esto resultara en mayores recursos disponibles para el prepago, y la deuda neta alcanzara niveles negativos en 2021, la calificación podría verse beneficiada.

Factores que podrían bajar la calificación

Ineficiencias en la disminución de inventarios. En caso de que la Empresa no sea capaz de disminuir sus inventarios en los niveles esperados, afectando con esto la generación de FLE, y esto resulte en niveles de DSCR promedio por debajo de la unidad para el periodo proyectado, la calificación podría verse modificada a la baja.

Vencimiento de las líneas de crédito comprometidas. Si llegando al plazo de vencimiento de las líneas comprometidas, la Empresa no las renueva, la Empresa dejaría de contar con el beneficio que consideramos para las presiones de pago de corto plazo, lo que podría impactar negativamente la calificación.

Refinanciamiento. Si el refinanciamiento de la porción circulante de la deuda total no se lleva a cabo, o existieran variaciones respecto a las condiciones proyectadas, la calificación podría modificarse a la baja.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto.

Contactos

Heinz Cederborg
Subdirector de Corporativos
heinz.cederborg@hrratings.com

José Luis Cano
Director Ejecutivo de Deuda Corporativa / ABS
joseluis.cano@hrratings.com

Luis Miranda
Director Ejecutivo Senior de Deuda Corporativa / ABS
luis.miranda@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México.
Tel 52 (55) 1500 3130.

FECHA: 27/05/2020

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:

Evaluación del Riesgo Crediticio de 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 Soriana LP: HR AA / Perspectiva Negativa

Soriana CP: HR1

Fecha de última acción de calificación Soriana LP: 28 de junio de 2019

Soriana CP: 28 de junio de 2019

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

Información financiera trimestral interna e información anual dictaminada (Deloitte).

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas 1T10 - 4T19

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 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 afectará, en su caso, a la 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

FECHA: 27/05/2020

normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora 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