

FECHA: 27/07/2021

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 ratificó la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable para las emisiones vigentes de Soriana

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (27 de julio de 2021) - HR Ratings ratificó la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable para las emisiones vigentes de Soriana

La ratificación de la calificación de las emisiones vigentes de Soriana refleja la calificación corporativa de la Empresa realizada el 27 de julio de 2021, la cual se fundamenta en el refinanciamiento de la deuda a través de la colocación de los CEBURS SORIANA 20 y SORIANA 20-2 por un total de P\$6,500m. Lo anterior tuvo como resultado la mejora del perfil de deuda de la Empresa. El Flujo Libre de Efectivo (FLE) en los últimos doce meses (UDM) al primer trimestre de 2021 (1T21) alcanzó P\$7,938m (+50.5% vs. P\$5,274m al 1T20 y -31.5% vs. P\$11,591m en el escenario base) debido a un mejor desempeño en capital de trabajo, apoyado principalmente por el desplazamiento de inventarios. Esto se logró aun con las restricciones en horarios y aforos reducidos, como medidas de contención por la pandemia COVID-19 durante el 2T20 y 3T20. Para los periodos proyectados estimamos una recuperación en los niveles de venta, apoyados por la estrategia de mejora de precios. A pesar de contemplar una disminución en la generación de FLE, en comparación con 2020, consideramos que a partir del nuevo perfil de deuda de la Empresa, la razón de cobertura de deuda (DSCR) alcance niveles por arriba de 1.9x. Adicionalmente contemplamos el beneficio de las líneas comprometidas por P\$4,500m.

Las emisiones se realizaron al amparo del Programa de Certificados Bursátiles por un monto de P\$25,000m o su equivalente en UDIS. A un plazo de cinco años a partir de su fecha de autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), el 12 de octubre de 2020. A continuación, en el documento adjunto, se detallan las principales características de las emisiones.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Decremento en Ventas. En los UDM al 1T21, Soriana reportó ingresos por P\$153,048m (-3.9% vs. P\$159,244m al 1T20 y -8.9% vs. P\$167,928m en el escenario base) como resultado de la afectación por COVID-19. Adicionalmente se tuvo el cierre de 13 unidades de negocio, las cuales no fueron contempladas en nuestras proyecciones anteriores.

Niveles de FLE. En los UDM al 1T21, la Empresa alcanzó un flujo de P\$7,938m (+50.5% vs. P\$5,274m al 1T20 y -31.5% vs. P\$11,591m en el escenario base). Lo anterior principalmente apoyado por un mayor desplazamiento de inventarios, así como la recuperación de impuestos.

Aumento en Deuda Total. Durante los UDM al 1T21, Soriana alcanzó una deuda total de P\$22,049m (-18.3% vs. P\$27,001m al 1T20 y +48.2% vs. P\$14,878m en el escenario base), como resultado del refinanciamiento de la deuda a partir de la colocación de los CEBURS SORIANA 20 y SORIANA 20-2.

Expectativas para Periodos Futuros

FLE. Contemplamos que la Empresa alcance un FLE de P\$7,396m para 2023. Esto como resultado de un mayor requerimiento de capital de trabajo, principalmente por el aumento de las órdenes de compra, como resultado de la normalización de actividades.

FECHA: 27/07/2021

EBITDA. Mantenemos una Tasa Media de Crecimiento (TMAC2020-2023) de 5.4%, alcanzando P\$14,381m para 2023. Adicionalmente se contempla la continuidad del plan de choque en 2021, e incremento en gastos de 3.4% y 5.7% para 2022 y 2023, respectivamente.

Deuda. Consideramos la amortización de la deuda vigente de acuerdo con el calendario de pagos de la Empresa, sin el requerimiento de financiamientos adicionales. Asimismo, contemplamos el beneficio de las líneas de crédito comprometidas por un monto de P\$4,500m. Derivado de lo anterior, esperamos un DSCR de 6.6x para 2021, 2.3x para 2022 y 1.9x para 2023.

Factores adicionales considerados

Líneas de crédito comprometidas. Soriana cuenta con dos líneas de crédito revolvente comprometidas, las cuales se consideran una fortaleza para el cumplimiento del servicio de deuda. Al 1T21, ambas líneas se encuentran 100.0% disponibles y tienen vencimiento en el año 2024.

Participación de Mercado. En términos de ventas, Soriana ocupa el segundo lugar a nivel nacional en ventas dentro de las principales cadenas de autoservicio, con un total de 794 unidades de negocio y un piso de venta de 4,016,655m² al 1T21.

Factores que podrían subir la calificación

Incremento en niveles de FLE. A partir de la generación continua de FLE, que acompañado con un servicio de deuda sin presiones en el corto plazo, resultara en niveles de DSCR por encima de 2.1x de manera sostenida, tendría como resultado un alza en la calificación.

Factores que podrían bajar la calificación

Cambio en el perfil de amortizaciones. Cambios en la estructura de amortizaciones con un porcentaje que reduzca el DSCR debajo de niveles de 1.5x de manera sostenida durante el periodo proyectado, tendría como resultado una reducción de la calificación.

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

Natalia Sotelo
Analista de Corporativos
natalia.sotelo@hrratings.com

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

FECHA: 27/07/2021

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 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 20: HR AA+ / Perspectiva Estable

SORIANA 20-2: HR AA+ / Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación SORIANA 20: 6 de noviembre de 2020

SORIANA 20-2: 6 de noviembre de 2020

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

Información financiera trimestral interna e información anual auditada por (Deloitte)

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas 1T10-1T21

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, 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, donde se pueden consultar

FECHA: 27/07/2021

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