

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Califica en 'F1+(mex)' la Porción de Corto Plazo del Programa de CB de Soriana

Mexico Wed 07 Jan, 2026 - 4:46 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 07 Jan 2026: Fitch Ratings asignó la calificación nacional de corto plazo 'F1+(mex)' a la porción de corto plazo del Programa de Certificados Bursátiles (CB) de Corto y Largo Plazo de carácter revolvente de Organización Soriana, S.A.B. de C.V. (Soriana), por un monto total de hasta MXN25,000 millones, o su equivalente en unidades de inversión (Udis). El saldo insoluto de los CB de corto plazo en circulación no podrá exceder MXN6,000 millones, o su equivalente en Udis.

La calificación refleja la destacada posición de mercado y amplia cobertura geográfica de la compañía en México. Además, considera su capacidad para generar niveles altos y consistentes de flujo de caja operativo (FCO), su perfil financiero conservador y una trayectoria de desapalancamiento. Soriana cuenta con un portafolio inmobiliario importante que le brinda solvencia y liquidez alternativa. La entidad ha demostrado ser resiliente a escenarios económicos adversos y se enfoca en fortalecer su posición competitiva.

Los recursos netos obtenidos de cada emisión de CB de corto plazo realizada al amparo del programa serán destinados conforme se señale en el aviso de convocatoria pública a subasta y/o título correspondiente. Esto puede incluir la sustitución de deuda, inversión en activos, capital de trabajo, gasto de inversión, así como otros fines corporativos en general.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Posición Importante de Negocio: Soriana es la segunda cadena de tiendas de autoservicio más grande de México, con 819 tiendas distribuidas a lo largo del país. La compañía opera diferentes formatos que le permiten abarcar distintos tipos de consumidores. La administración de la compañía está implementando diversas iniciativas para fortalecer su posición en el mercado, las cuales incluyen inversiones en la remodelación de sus tiendas y

aperturas, desarrollo continuo de marcas propias, mejora de su oferta digital y el fortalecimiento de su programa de lealtad. Fitch considera que la ejecución exitosa de estas iniciativas permitirá que Soriana continúe como uno de los participantes principales en la industria.

Trayectoria de Desapalancamiento: Históricamente, Soriana ha mantenido una estructura de capital conservadora. Fitch estima que el indicador de apalancamiento ajustado por rentas disminuirá a 1.8 veces (x) hacia finales de 2025 (2024: 2.3x), impulsado por la amortización de deuda bancaria y de la emisión de CB SORIANA 20-2, por un monto conjunto aproximado de MXN7 mil millones. Para los próximos años, la agencia estima que el apalancamiento ajustado será inferior a 1.5x.

Tradicionalmente, Soriana ha mantenido niveles de apalancamiento bajos y ha utilizado financiamiento principalmente para adquisiciones como parte de su plan de crecimiento, evitando presionar su balance con deuda recurrente. Fitch prevé que la compañía continuará con esta disciplina financiera, lo que le permitirá conservar una posición financiera sólida de mediano a largo plazo, en ausencia de adquisiciones significativas.

Generación Sólida de FCO: Fitch espera que Soriana continúe con una generación de FCO de al menos MXN7,800 millones en los próximos dos a tres años, lo cual le permitirá cubrir sus inversiones de capital (capex; *capital expenditure*), además de generar flujos de fondos libre (FFL) positivos. La agencia considera que la compañía cuenta con flexibilidad financiera suficiente para ejecutar las inversiones necesarias para fortalecer su competitividad y mantener sus puntos de venta atractivos para los consumidores.

Sector Altamente Competitivo: Fitch considera que la competencia en el negocio de supermercados es alta y cada vez más agresiva, con varios jugadores compitiendo por el mismo perfil de consumidor. Si bien el consumo privado ha mostrado debilidad durante 2025, el canal de autoservicio ha sido más resiliente respecto a otros formatos de comercio al detalle. En opinión de la agencia, Soriana es uno de los competidores más importantes del sector y posee una posición financiera robusta que le permite enfrentar las presiones competitivas y alcanzar sus planes de crecimiento.

Diversificación a Través de Negocios Alternativos: Fitch considera como un factor positivo la asociación de Soriana con Falabella S.A. (Falabella) [BBB- Perspectiva Estable] para desarrollar negocios en el segmento de mejoramiento del hogar (tiendas Sodimac) y tarjetas de crédito (tarjetas Falabella-Soriana). Ambos negocios han alcanzado, o están cerca de lograr, niveles de operación sostenibles sin requerir nuevas aportaciones de capital, y presentan potencial de crecimiento en el mercado mexicano.

ANÁLISIS DE PARES

Con una trayectoria financiera conservadora, Soriana es la segunda cadena de autoservicios más grande del país. Posee más tiendas en México (septiembre 2025: 819) que Grupo Comercial Chedraui, S.A.B. de C.V. (Chedraui) [AAA(mex) Perspectiva Estable] pero menos que Wal-Mart de México, S.A.B. de C.V. (septiembre 2025: 618 y 4,150, respectivamente). Además, Chedraui cuenta con 384 tiendas en Estados Unidos y Wal-Mart de México con 936 en Centroamérica. Soriana presenta una posición competitiva fuerte en el norte y centro de México, donde se localiza 84% del total de sus tiendas, mientras que Chedraui tiene mayor presencia en el centro y sur del país, y cuenta con operaciones en Estados Unidos.

El apalancamiento ajustado de Soriana (septiembre 2025: 2.5x) es similar al de Chedraui (septiembre 2025: 2.4x), mientras que el margen EBITDAR (septiembre 2025: 6.9%) es inferior al de Chedraui (septiembre 2025: 8.4%). Soriana se diferencia de sus competidores por el valor en libros de sus activos fijos, que representa cerca de 4x el valor total de su deuda financiera.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave de Fitch considerados en el caso base de calificación de Soriana son:

--crecimiento nominal en ingresos de 1% en 2025 y de 4.5% en promedio por año de 2026 a 2027, el crecimiento estará impulsado por ventas mismas tiendas positivas y aperturas;

--crecimiento de ventas mismas tiendas de 0.8% en 2025 y de 3% en promedio por año de 2026 a 2027;

--margen de EBITDAR de 7% en 2025 y de 7.3% en promedio de 2026 a 2027;

--capex de MXN3,100 millones en 2025 y MXN6,000 millones anuales en promedio de 2026 a 2027;

--contribuciones a la alianza estratégica con Falabella para el desarrollo de tiendas Sodimac;

--no se consideran pagos de dividendos durante el período de proyección;

--en el período de 2025 a 2027 no se consideran dividendos recibidos de las alianzas estratégicas con Falabella.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

--pérdida de competitividad y posición de mercado que se refleje en un deterioro en el perfil crediticio;

--una disminución consistente en la rentabilidad;

--un deterioro en los niveles de apalancamiento bruto ajustado por rentas por encima de 2.5x de forma consistente;

--una reducción sustancial y sostenida en la generación de FFL;

--adquisiciones financiadas principalmente con deuda.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

--acciones positivas de calificación no son posibles dado que la calificación de Soriana es la más alta de la escala nacional.

LIQUIDEZ

Soriana mantiene una liquidez robusta debido a su capacidad alta de generación de flujos operativos, a su saldo de efectivo amplio y al acceso amplio al mercado financiero.

A septiembre de 2025, la compañía registró un saldo de efectivo y valores líquidos de MXN5,798 millones y presenta vencimientos de deuda en el corto plazo por MXN6,553 millones que se compone de MXN3,800 millones del CB SORIANA 20-2 y el restante a un préstamo bancario. Fitch considera que la compañía cuenta con flexibilidad financiera amplia para cubrir o refinanciar sus pasivos de corto plazo. Soriana mantiene líneas de crédito comprometidas por alrededor de MXN3,500 millones y cuenta con activos fijos cuyo valor en libros cubre ampliamente su deuda financiera total, lo que le otorga una solvencia mayor.

PERFIL DEL EMISOR

Soriana es la segunda cadena más grande de autoservicios del país, con 819 tiendas y MXN178.9 mil millones en ventas en los últimos 12 meses terminados en septiembre de 2025. La compañía presenta un piso de ventas que supera los 4.1 millones de metros cuadrados, distribuidos en cinco formatos diferentes de tienda en los 32 estados de la República mexicana.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 22, 2023);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA – MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 29/agosto/2025

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: fue proporcionada por el emisor u obtenida de fuentes de información pública.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: estados financieros auditados, presentaciones del emisor, objetivos estratégicos, entre otros.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: hasta el 30/septiembre/2025.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos

socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

FECHA DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN RELEVANTE

28 August 2025

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕	RATING ↕		
Organizacion Soriana, S.A.B. de C.V.			
senior unsecured	ENac CP	F1+(mex)	Nueva Calificación
Porcion CP Programa Dual por hasta MXN 6 bln	ENac CP	F1+(mex)	Nueva Calificación

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FITCH RATINGS ANALYSTS

Victor Chinas

Analyst

Analista Líder

+52 81 4161 7070

victor.chinas@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial, Monterrey 64920

Andrea Jimenez

Associate Director

Analista Secundario

+56 2 3321 2906

andrea.jimenez@fitchratings.com

Alberto Moreno Arnaiz

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7033

alberto.moreno@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS**Maggie Guimaraes**

São Paulo

+55 11 4504 2207

maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.**PARTICIPATION STATUS**

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)[Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas \(pub. 22 Dec 2023\)](#)**APPLICABLE MODELS**

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.2.0 ([08 Apr 2025](#), [02 Sep 2025](#), [02 Sep 2025](#), [27 Jun 2025](#))

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Organizacion Soriana, S.A.B. de C.V.

EU Endorsed, UK Endorsed

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren

disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Derechos de autor © 2025 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch's international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch's approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch's [Regulatory Affairs](#) page on Fitch's website. The endorsement status of international credit ratings is provided

within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.