

CRECIENDO

con la fuerza de nuestros elementos





FLEXIBILIDAD
PARA INNOVAR



PASIÓN
POR SERVIR



SOLIDEZ
EN LO QUE HACEMOS



AIRES DE
ESPERANZA



La flexibilidad de los negocios de la **DIVISIÓN DE RETAIL ESPECIALIZADO**, que como gotas de agua se entrelazan haciéndolas más fuertes pero sin perder su dinamismo, nos ha permitido adaptarnos a los constantes cambios y transformaciones de nuestro tiempo, manteniéndonos como líderes en los sectores en los que participamos.



La pasión con la que elaboramos cada alimento en los negocios de nuestra **DIVISIÓN DE RESTAURANTES** está representada con el fuego, conjugándose con la calidez en nuestro servicio, que como un ingrediente de valor, llega a la mesa de nuestros comensales con el fin de brindarles una experiencia única que los hace recordar la invaluable sensación del hogar.



En Grupo Gigante la solidez de la tierra es comparable con nuestra **DIVISIÓN DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS**, que brinda a través de sus proyectos, seguridad y fortaleza, lo que nos ha permitido ir construyendo un futuro sólido para lograr tener un mejor país.



De la mano de Grupo Gigante y de sus Unidades de Negocio, **FUNDACIÓN GIGANTE** ha sido pilar fundamental de esperanza desde hace más de 50 años. El compromiso que tenemos con México y con sus grupos más vulnerables, es un factor constante para contribuir en el bienestar de los mexicanos. Los pilares en los que hemos decidido trabajar con fuerza son: Salud, Educación y Desastres Naturales, esto nos permite asistir en áreas que consideramos fundamentales para esta labor social.

Grupo Gigante ha consolidado su presencia en 7 países, desde México, donde abarca los 32 Estados, hasta Centroamérica y Sudamérica. El 2021 ha sido un año lleno de retos, pero también nos dio la oportunidad de **seguir innovando y fortaleciendo las nuevas formas de servir al cliente**, permitiéndonos seguir evolucionando y generar valor.

Las acciones representativas del capital social de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores desde el mes de julio de 1991 con la clave de pizarra GIGANTE*.

Contenido

5 Datos Financieros Relevantes

6 Informe del Presidente del Consejo y Director General de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

8 División de Retail Especializado

10 Office Depot

18 Petco

26 The Home Store

34 División de Restaurantes

36 Restaurantes Toks

44 Panda Express

Misión

Asegurar la creación de valor a nuestros clientes, accionistas y colaboradores, mediante la integración, comunicación e intercambio de experiencias, en la búsqueda de la rentabilidad y de sinergias de nuestros negocios, en los sectores comercio, servicios y bienes raíces.

Visión

Trabajamos para ser el grupo empresarial líder en los mercados que participamos, comprometidos con la rentabilidad de nuestros negocios, así como con el éxito y desarrollo de nuestros clientes, accionistas y colaboradores.

Valores

Liderazgo
Trabajo en Equipo
Excelencia
Creatividad e Innovación
Productividad
Transparencia
Reconocimiento
Responsabilidad Social

52 Beer Factory & Food

60 Shake Shack

68 El Farolito

76 Gigante Grupo Inmobiliario

86 Fundación Gigante

100 Comité de Auditoría

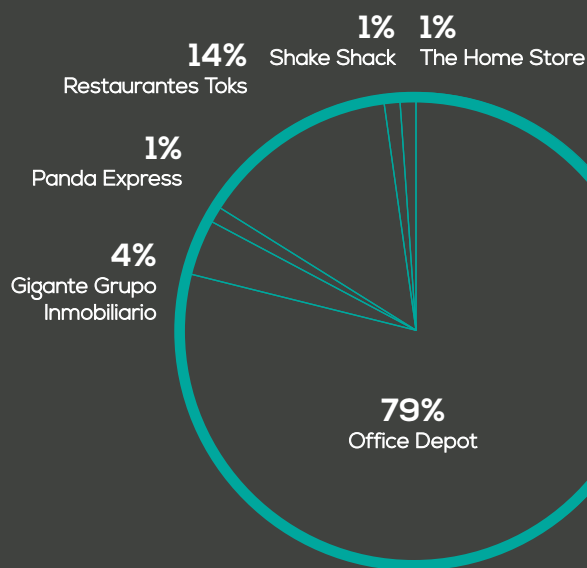
102 Comité de Prácticas Societarias

104 Comité de Finanzas y Planeación

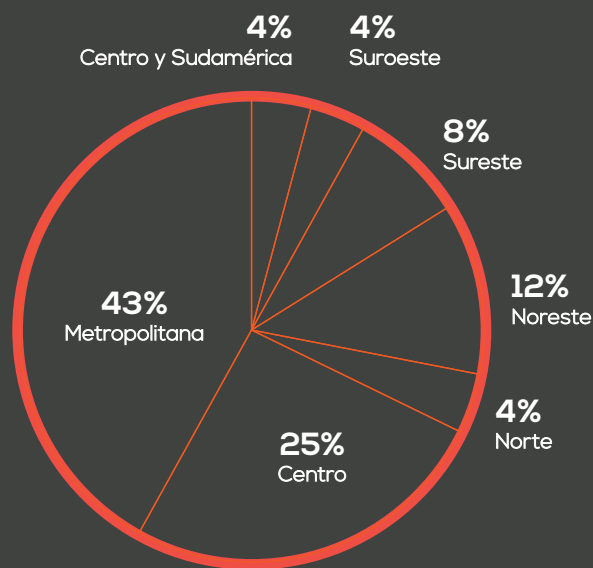
106 Consejo de Administración

108 Estados Financieros Consolidados

PARTICIPACIÓN EN VENTAS POR UNIDAD DE NEGOCIO



DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA



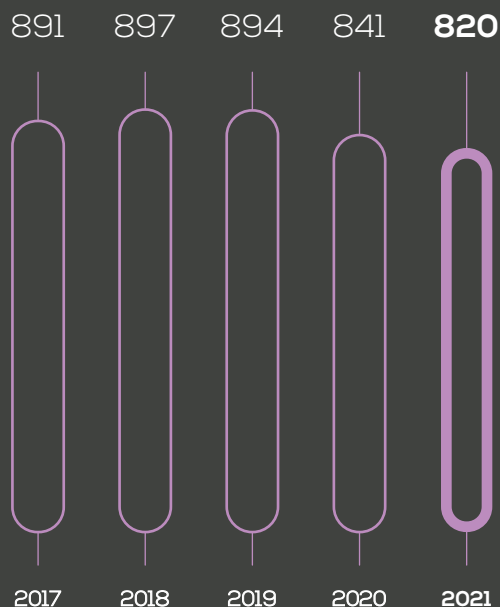
PARTICIPACIÓN DEL PISO DE VENTAS DE SUBSIDIARIAS

Unidad de Negocio	Unidades	m ²	Asientos
Office Depot	488	455,586	
Restaurantes Toks	192	-	40,457
Beer Factory & Food	6		1,432
Shake Shack	7		991
Panda Express	22	-	-
El Farolito	7		877
The Home Store	17	22,088	
Sub total	739	477,674	43,757
Estacionamientos	81		
Total	820	477,674	43,757

PARTICIPACIÓN DEL PISO DE VENTAS DE ASOCIADAS

Unidad de Negocio	Unidades	m ²
Petco	108	63,877

CONSOLIDADO NÚMERO DE UNIDADES



DATOS FINANCIEROS RELEVANTES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL

En miles de pesos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, excepto datos de utilidad y precio por acción.

	2021	2020	2019
Ingresos totales	28,818,562	26,276,233	32,445,627
% variación	9.7%	-19.0%	-2.2%
Flujo de operación (Ebitda)	4,174,697	2,156,566	4,530,100
% variación	93.6%	-52.4%	45.8%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	1,897,141	(2,143,060)	629,137
% variación	188.5%	-440.6%	-49.8%
Utilidad (pérdida) integral consolidada	1,647,749	(2,025,442)	466,442
% variación	181.4%	-534.2%	-54.3%
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción ordinaria	1.83	(2.04)	0.60
% variación	189.7%	-440.0%	-49.2%
Precio de la acción	28.90	25.80	35.41
Número de acciones en circulación	994,227,328	994,227,328	994,227,328

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

En miles de pesos al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

	2021	2020	2019
Activo	48,289,717	47,680,682	48,829,625
% variación	1.3%	-2.4%	12.8%
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,082,559	2,424,653	1,686,783
% variación	27.1%	43.7%	-17.7%
Instrumentos financieros	1,466,357	351,643	426,608
% variación	317.0%	-17.6%	0.1%
Inventarios-Neto	5,957,586	5,655,442	6,568,139
% variación	5.3%	-13.9%	-2.6%
Activo por derecho de uso	3,919,992	4,311,648	4,972,202
% variación	-9.1%	-13.3%	NA
Propiedades y equipo-Neto	8,697,097	9,364,427	10,775,004
% variación	-7.1%	-13.1%	3.6%
Propiedades de inversión	14,938,759	13,685,998	14,932,014
% variación	9.2%	-8.3%	7.2%
Otros activos	10,227,367	11,886,871	9,468,875
% variación	-14.0%	25.5%	-3.0%
Pasivo y capital	48,289,717	47,680,682	48,829,625
% variación	1.3%	-2.4%	12.8%
Proveedores	3,902,695	4,123,831	4,773,714
% variación	-5.4%	-13.6%	-10.4%
Préstamos bancarios	11,303,531	12,241,873	10,745,739
% variación	-7.7%	13.9%	2.2%
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	3,859,264	4,158,531	4,678,668
% variación	-7.2%	-11.1%	NA
Otros pasivos	6,891,072	6,625,218	6,066,832
% variación	4.0%	9.2%	13.4%
Capital contable	22,333,155	20,531,229	22,564,672
% variación	8.8%	-9.0%	2.1%

* Los % de variación son con respecto al año anterior.

INFORME DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO Y DEL DIRECTOR GENERAL DE GRUPO GIGANTE, S.A.B. DE C.V.

Ciudad de México, a 15 de marzo de 2022

H. Consejo de Administración

H. Asamblea de accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Estimados Consejeros y Accionistas:

Una vez más tenemos el privilegio de dirigirnos a ustedes a efecto de presentar a su consideración el Informe Anual de actividades y resultados por el año 2021.

A lo largo del año reportado, enfrentamos nuevamente una gran volatilidad e incertidumbre derivada de la pandemia por COVID-19; a esta incertidumbre contribuyeron también la concurrencia de diversos factores nacionales e internacionales como la inflación en los insumos, la distorsión en las cadenas mundiales de suministro e incrementos substanciales en los costos logísticos, particularmente en los sistemas de transporte intercontinentales.

En este contexto, la economía mexicana presentó un crecimiento de 4.8%, insuficiente para recuperar el tamaño de la economía que teníamos a finales de 2019, mientras la inflación se ubicó en un nivel de 7.36%, uno de los más altos en las últimas dos décadas.

El confinamiento intermitente que, como consecuencia del COVID-19 determinó la autoridad, continuó de acuerdo con lo que cada estado, municipio o alcaldía fue definiendo. Si bien el aislamiento impactó de manera negativa la forma en que los negocios operaron, en el caso de las empresas de Grupo Gigante, tuvimos una recuperación en relación al año anterior, así como la oportunidad de seguir innovando y fortaleciendo las nuevas formas de servir al cliente y ser más productivos. En todas nuestras unidades de negocio se implementaron y reforzaron las estrategias digitales

para buscar aumentar las ventas y la atención efectiva a los clientes, además de un estricto control del gasto e inversión para proteger la liquidez del Grupo.

Consideramos fundamental expresar nuestro reconocimiento a los 22,727 colaboradores de Grupo Gigante, compañías asociadas y negocios conjuntos por su enorme compromiso, esfuerzo y entrega durante estos dos años de pandemia.

De igual manera, queremos expresar nuestro reconocimiento al apoyo que tuvimos de nuestros accionistas con la reestructura de nuestros créditos, logrando con este proceso mejorar de manera importante el perfil de vencimientos de nuestra deuda para así continuar con los planes de crecimiento del Grupo.

Esta capacidad de adaptación y la fortaleza de todos nuestros colaboradores, nos permitió cerrar el año 2021 con un sólido crecimiento contra el año anterior de 9.7% en ventas totales, a mismas tiendas de 12.5%, en Utilidad Neta de 188.5% y en EBITDA de 93.6%.

Al cierre del año terminamos con 928 unidades productivas incluyendo Petco, con presencia en 7 países: México, Guatemala, El Salvador, Honduras, Panamá, Costa Rica y Chile.

GIGANTE GRUPO INMOBILIARIO cerró el año con 110 inmuebles propios y administrados con un área rentable de 933 mil metros cuadrados. El regreso a las actividades nos permitió continuar con el desarrollo de nuestros proyectos mostrando un avance considerable en la construcción de oficinas de Aqua Bosques y la cuarta etapa del proyecto Miyana, desarrollado a través de nuestra asociada Inmobiliaria Conjunto Polanco. A pesar del impacto que dejó el confinamiento en los negocios, se logró un nivel de ocupación promedio de los inmuebles de 93.7%.

Consideramos fundamental expresar nuestro reconocimiento a los 22,727 colaboradores de Grupo Gigante, compañías asociadas y negocios conjuntos por su enorme compromiso, esfuerzo y entrega durante estos dos años de pandemia.

OFFICE DEPOT celebró 26 años de operación en México afianzándose como líder en el sector de artículos de oficina y tecnología. Durante el 2021, la empresa continuó enfocando una parte importante de sus esfuerzos e inversiones en sistemas y conocimiento del cliente para poder atenderlo de manera más efectiva. Por otro lado, continuamos construyendo la omnicanalidad del negocio para atender al cliente a través del medio que prefiera, físico o digital, y en el momento que lo requiera. Es importante destacar el desempeño que tuvo nuestro negocio en Chile, Prisa, que alcanzó récord en ventas y utilidades.

PETCO, negocio conjunto con Petco Animal Supplies Stores Inc., llegó a 108 unidades en el país con presencia en 23 estados de la República. Un año más con un sólido desempeño. En PETCO, la omnicanalidad ya es una realidad. Cerramos el año con más de 3 millones de socios de Club Petco y más de 66,500 adopciones.

GRUPO RESTAURANTERO GIGANTE tuvo un año de grandes retos, pero también de grandes aprendizajes que lo impulsaron a crear nuevas tecnologías para estar más cerca de los comensales. La recuperación hacia el tercer y cuarto trimestre mostraron el reconocimiento y la preferencia de los clientes, favoreciéndonos nuevamente con su presencia en los diferentes restaurantes del Grupo al incrementar de manera significativa las ventas en todas sus marcas: Toks, Shake Shack, Panda, El Farolito y Beer Factory. Durante 2021 se retomó el crecimiento inaugurando 5 nuevos restaurantes.

Como parte del compromiso y responsabilidad social que nos ha caracterizado a lo largo del tiempo, a través de Fundación Gigante y con la participación de Grupo Restaurantero Gigante y Grupo Presidente, se

mantuvieron apoyos al personal de salud y se fortalecieron las distintas causas que guían nuestras aportaciones comunitarias y sociales.

Tomando en cuenta los grandes retos del entorno, seguiremos actualizando y ejecutando nuestro plan estratégico para los próximos años, a partir de las seis premisas definidas: (i) la rentabilidad y cuidado en los niveles de deuda, (ii) la sustentabilidad y responsabilidad social, (iii) la transformación digital, (iv) la diversificación del portafolio y crecimiento, (v) captura de sinergias y, por supuesto, (vi) el desarrollo del talento y la cultura de la organización a todos sus niveles.

Agradecemos a nuestros accionistas y consejeros su continuo apoyo y confianza durante estos complicados años.

El próximo noviembre, Grupo Gigante estará celebrando su 60 Aniversario, lo que nos llena de orgullo y lo queremos celebrar continuando con nuestros planes de inversión y crecimiento en beneficio de México y su gente.

Afectuosamente,



Ángel Losada Moreno

Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.



Federico Bernaldo de Quirós Glz. Pacheco

Director General
Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

FLEXIBILIDAD

PARA INNOVAR



En la **División de Retail**
Especializado nuestra
flexibilidad y rapidez para
adaptarnos a los constantes
cambios en las formas de
consumo, nos permite seguir
cerca de nuestros clientes.

**Office
DEPOT**

— THE HOME STORE

petco
SALUD + BIENESTAR
PARA TUS MASCOTAS

Office DEPOT

En 2021 flexibilizamos nuestros procesos de acercamiento a clientes, fue ahí cuando vimos una ventana de posibilidades para transformar los servicios y poder brindarles una mejor experiencia.



REFORZAMOS LA PLATAFORMA
DE *E-COMMERCE*,
ALCANZANDO UN INCREMENTO
EN VENTAS POR ESTE CANAL
DE MÁS DEL

25%

PRESENCIA EN 7

PAÍSES: MÉXICO,
CENTRO Y
SURAMÉRICA.



OFFICE DEPOT, 26 AÑOS REINVENTÁNDOSE EN MÉXICO

Con nuestra llegada a México en 1995, Office Depot se posicionó como una empresa líder en venta de artículos para oficina, adaptándose a las necesidades del mercado mexicano y logrando satisfacer sus exigencias. Nuestro posicionamiento nos ha permitido ofrecer este servicio en seis países de América Latina: Guatemala, Costa Rica, Panamá, El Salvador, Honduras y Chile, además de México. Al cierre del año 2021, contamos con 488 unidades entre las diferentes marcas.

Este crecimiento sostenido y sólido nos permitió obtener nuevamente el reconocimiento de "TOP Companies", el cual es un ranking nacional realizado por la revista Expansión.

Con la reactivación económica que se realizó en el año 2021, Office Depot continuó con su crecimiento contando con un incremento en ventas totales de casi 5% al cierre de ese año.

La emergencia sanitaria vivida en el año 2020 y 2021 nos impulsó a flexibilizar nuestros procesos de acercamiento a clientes, fue ahí cuando vimos una ventana de posibilidades para transformar los servicios y poder brindarles una mejor experiencia, con ello en este último año reforzamos la plataforma de *e-commerce*, alcanzando





En Office Depot le
brindamos a nuestros
clientes la mejor
experiencia de compra,
satisfaciendo sus
necesidades e inquietudes
con lo mejor de nosotros.



un incremento en ventas por esta vía de más del 25%, representando el 5.6% de las ventas totales.

En 2021 seguimos con la renovación tecnológica, muestra de ello son las 2,700 nuevas terminales de venta instaladas en nuestras tiendas.

Parte de las acciones que implementamos para el fortalecimiento adquirido en estos años, fue la implementación de "Sales Force" en el Call Center para la atención de clientes 360, ampliándose además el catálogo de formas de pago incluyendo CoDi y wallets digitales. Estas nuevas formas de pago nos impulsaron a brindar mayor confianza a nuestros clientes a través de la certificación de PCI (Cumplimiento de la Industria de Tarjetas de Pago) para la operación segura con tarjetas de crédito, con lo cual nuestros clientes pueden estar seguros a la hora de realizar sus compras digitales.

En este mismo orden, la App y la página web de Office Depot no podían quedarse atrás, por lo que durante el 2021 se implementó el *Split Order* para aumentar la conversión, así como permitir la venta cruzada (productos digitales con físicos) integrándose además cupones a través de la App en línea con la liberación de CE.

La fórmula para el éxito obtenido año tras año es la capacidad de adaptación, pero, sobre todo, el esfuerzo que hacemos con el paso del tiempo para brindarle la mejor experiencia de compra al cliente, cubriendo sus necesidades e inquietudes. El comercio digital ha hecho posible el gran avance que hemos tenido, pero las tiendas físicas igualmente evolucionaron afianzando sus dos modalidades: el gran formato y la tienda express.

El refuerzo de los nuevos canales de venta como "entrega en estacionamiento", "lockers digitales", "recoge en auto", "fast delivery" y la App de Office Depot nos ha posicionado como la marca en papelería favorita de los mexicanos.

Se lanzó el programa de lealtad para compensar a nuestros clientes frecuentes, este goza de beneficios exclusivos para agilizar el cobro en nuestras tiendas, brinda seguridad en la página de internet, cumple con entregas a domicilio de forma más ágil, y atiende inmediatamente aclaraciones en cualquiera de nuestros canales de venta. Al cierre del año se contabilizaron 1.7 millones de afiliados, lo que representó 30% más de lo proyectado al lanzamiento del programa.

En RadioShack sabemos la importancia de la tecnología, más en estos tiempos de distanciamiento, donde gracias a la conectividad se ha logrado facilitar el trabajo remoto y la convivencia social. En RadioShack ofrecemos artículos



PROGRAMA DE
LEALTAD CON
1.7
MILLONES
DE AFILIADOS. 30%
MÁS DE LO PROYECTADO
EN SU LANZAMIENTO.

con tecnología de última generación para satisfacer las necesidades de comunicación, seguridad, entretenimiento y conectividad, posicionándose en el lugar favorito de los que aman la tecnología. Continuaremos con nuestro espíritu innovador en el sector de vanguardia tecnológica.

Cabe mencionar que estos esfuerzos no los hacemos solos, el elemento que nos acompaña y que nos brinda la fortaleza necesaria para seguir adelante es nuestra gente, que brindan su tiempo, experiencia y servicio para que Office Depot sea considerado como la empresa líder en México de artículos de oficina y papelería.



AÑO DE
RENOVACIÓN
TECNOLÓGICA.

2,700

NUEVAS TERMINALES DE
VENTA INSTALADAS
EN NUESTRAS TIENDAS.





En PETCO, en el 2021
logramos evolucionar
visualizando oportunidades
de crecimiento en tiendas
físicas y en canales digitales
de venta, incrementando
nuestras ventas a doble dígito.



AL CIERRE DEL 2021, LAS
VENTAS POR *E-COMMERCE*
SE INCREMENTARON
CON RESPECTO AL AÑO
ANTERIOR EN MÁS DEL

69%



Contamos con 3 millones de miembros en Club Petco, más de 2.7 millones de seguidores en Facebook, 207 mil en Instagram y 45 mil en Tik Tok.



PETCO, AMOR POR NUESTROS COMPAÑEROS DE VIDA

En Petco seguimos liderando la industria de suministros en productos, alimentos y cuidado de las mascotas. Con el paso del tiempo nos reinventamos, donde vemos posibilidad incursionamos para alcanzar la excelencia de nuestros servicios y satisfacer al 100% a nuestros clientes, así como a sus pequeños acompañantes de vida.

El 2021 no fue la excepción, logramos fortalecer nuestra presencia a través de 108 sucursales distribuidas en 23 estados de la República Mexicana. Bajo nuestro formato Petco y Petco Express, tenemos más de 63 mil m² en piso de venta, gracias al deseo por satisfacer a las mascotas mexicanas.

Petco está renovando su imagen proveyendo nuevas experiencias a sus clientes, además de áreas interactivas de *Petco Zoo* que permiten a los niños interactuar más de cerca con las pequeñas mascotas y jugar con la configuración del mobiliario, el área *Shop in shop de Reddy* que es un display grande con toda la colección *Reddy* que es la marca propia de mayor calidad, diseño, funcionalidad y también ecológica.

Para muchas empresas la llegada de la pandemia fue muy difícil, sin embargo, en Petco logramos evolucionar visualizando una oportunidad de crecimiento, prueba de ello es que durante 2021 se abrieron 11 unidades y se tuvo una remodelación en Petco Miramontes, se incrementaron +6,648 m² en CEDIS y +48.7% posiciones de almacenaje. Seguimos fortaleciendo nuestros canales digitales de venta, a través del "app" y sitio "web", para promover

PRESENCIA
EN

23

ESTADOS DE LA
REPÚBLICA MEXICANA
A TRAVÉS DE 108
SUCURSALES.

nuevas y mejores funcionalidades a nuestros clientes, lo que nos llevó a aumentar nuestras ventas a doble dígito.

Nuestros canales digitales han ayudado a aumentar la popularidad de Petco entre las familias mexicanas, contando hoy en día con 3 millones de miembros en Club Petco, más de 2.7 millones de seguidores en Facebook, 207 mil en Instagram y 45 mil en TikTok.

En Petco, conocemos la importancia de nuestras mascotas en la vida diaria, es por ello que por su seguridad desde que llegan a nuestros servicios de Grooming nos enfocamos en la revisión de los siete puntos esenciales de cada compañero: ojos, oídos, dientes, nariz, parte baja, pelo y uñas.

Como parte de los beneficios de nuestro servicio de Citas Grooming hemos implementado el programa de lealtad "Spa Club" a través de la "Petco App", por el cual al acumular servicios, en el segundo, quinto y octavo, le otorgamos al cliente descuentos especiales y hasta un Grooming gratis. Todo esto beneficiando a cerca de 600,000 perros y más de 3,500 gatos durante el 2021.

Lo que realmente nos caracteriza es que, al llegar a cualquiera de nuestras sucursales, los colaboradores que trabajan con nosotros son verdaderos amantes de los animales permaneciendo en constante capacitación para poder brindar asesorías personalizadas, además de saber exactamente las necesidades de cada mascota.

En Petco estamos comprometidos con la salud y el bienestar de estos pequeños compañeros de vida, por eso,

hemos logrado en conjunto con asociaciones civiles más de 66,500 adopciones (39,588 perros, 20,510 gatos y 6,632 pequeñas mascotas); también realizamos donaciones a campañas como "Redondea un Hogar", "Salvando Vidas" y organizamos la 1^{er} Campaña de Esterilización en Jalisco.

La sustentabilidad también es un tema importante para Petco, por lo que en 2021 sus colecciones de juguetes de temporada, como lo fue este año la de *Homegrown*, que está elaborada a partir de 120,000 botellas que fueron recolectadas del mar. Por otro lado, redujimos 265 toneladas de cartón que eran previamente utilizadas para empaques y embalaje de envíos *e-commerce*.

Petco está renovando su imagen proveyendo nuevas experiencias a sus clientes; este año de las 11 aperturas, 3 de ellas (Nuevo Laredo, Lomas de Chihuahua y Puebla Zavaleta) y la remodelación de Petco Miramontes se realizaron con nuevo logotipo, imagen actualizada y áreas interactivas de *Petco Zoo*, que permiten a los niños interactuar más de cerca con las pequeñas mascotas y jugar con la configuración del mobiliario, el área *Shop in shop* de Reddy que es un display grande con toda la colección Reddy (marca propia de mayor calidad, diseño, funcionalidad y también ecológica). Petco sigue evolucionando con el paso del tiempo para brindar los mejores servicios a nuestros mejores amigos que nos acompañan en el camino y que dejan huella; aquí los verdaderos protagonistas son ellos, haciéndoselos saber en cada visita.



HEMOS LOGRADO EN
CONJUNTO CON ASOCIACIONES
CIVILES MÁS DE

66,500

ADOPCIONES

(39,588 PERROS,

20,510 GATOS Y

6,632 PEQUEÑAS MASCOTAS)





CONTAMOS
CON MÁS DE
63,000m²
EN PISO DE VENTA.



THE HOME STORE

Contamos con 17 unidades
ubicadas estratégicamente
en 9 estados de la República
Mexicana, en donde tus
ideas de un hogar flexible
se vuelven realidad.



EN EL 2021
TUVIMOS UN
INCREMENTO
EN VENTAS DE
MÁS DE

18%

CONTAMOS CON
UN ÁREA DE PISO
DE VENTAS
DE MÁS DE
22,000
METROS
CUADRADOS



THE HOME STORE, FLEXIBILIZANDO LOS ESPACIOS DE TU HOGAR

En The Home Store sabemos de la importancia de nuestros espacios, y especialmente en los últimos tiempos en su flexibilidad para convertirlos en oficinas, escuelas y lugares de convivencia, es por ello que estamos comprometidos en brindarle a cada cliente una experiencia única de acuerdo a sus necesidades al momento de hacer las compras para sus hogares.

El año 2020 fue un año especialmente difícil dejando aún secuelas que resolver en el 2021, en el cual nos enfocamos a fortalecer el acercamiento a nuestros clientes a través de diferentes medios, explorando nuevas opciones con el uso de diferentes canales digitales con el fin de facilitar sus compras, brindando mayores servicios y comodidad, manteniendo una constante comunicación que nos ayude a permanecer en su preferencia.

Con estas acciones, el año 2021 representó un crecimiento en ventas totales de un poco más del 18%, así como un incremento de nuestra cartera de clientes en nuestras bases de datos.

Fortalecimos durante el 2021 nuestros programas de "Entrega a domicilio en 24 horas" y "*Pick Up in Store*", con los cuales damos mayores comodidades a nuestros clientes en sus procesos de recepción de compras.







CONTAMOS CON MÁS DE
613,000
SEGUIDORES
ENTRE FACEBOOK
E INSTAGRAM.

Otro resultado de nuestro esfuerzo fue el mejorar el margen en comparación del año 2020. Este crecimiento fue resultado del fortalecimiento de nuestro canal de *e-commerce* y del programa de lealtad 'Círculo Home Store'. A partir de las circunstancias en las que nos hemos visto obligados a convivir por la pandemia del SARS COV2 Covid 19, nos dedicamos a posicionar y fortalecer durante el 2021 nuestros programas de "Entrega a domicilio en 24 horas" y "Pick Up in Store", con los cuales damos mayores comodidades a nuestros clientes en sus procesos de recepción de compras.

El año 2021 nos permitió presentar innovaciones en estos procesos ya modernizados, inaugurando el programa "Escríbeme y te platico de nuestra venta por whatsapp" a través del cual se envía el catálogo digital a todos los clientes para que puedan ordenar desde la comodidad de su teléfono celular, realizando un posterior seguimiento y preparación del pedido para finalmente ser entregado al usuario en la tienda o en la bahía del centro comercial donde se encuentre el The Home Store más cercano.

Esta oferta de compra a través de canales digitales viene a complementar nuestras ventas en tiendas físicas,

en donde The Home Store cuenta con 17 unidades ubicadas estratégicamente en 9 estados de la República Mexicana, estrenándose cada una de ellas también con aplicaciones como Cornershop y Rappi, Contando con 3,800 productos publicados respectivamente y en donde las entregas se realizan en aproximadamente 90 minutos sin necesidad de salir de la comodidad de sus hogares.

En The Home Store sabemos de la importancia de las redes sociales, es por ello que nuestra flexibilidad alcanza también a estos medios de llegar a nuestros clientes; actualmente contamos con más de 613,000 seguidores entre Facebook e Instagram, ambos alineados con la campaña "Umbrella" y modificándose mensualmente con las temáticas que renovamos periódicamente.

Cabe destacar que para satisfacer los gustos de nuestros clientes y mejorar su experiencia de compra, cada contenido en redes sociales es geolocalizado para las diferentes tiendas.

Porque entendemos que convertir tu espacio en tu hogar requiere de las mejores ideas que te inspiren, en Home Store, brindamos la experiencia de compra más completa con productos de calidad y todas las categorías en un solo lugar.



CONTAMOS CON

3,800

PRODUCTOS PUBLICADOS
EN APLICACIONES DE VENTA Y EN
DONDE LAS ENTREGAS SE REALIZAN
EN APROXIMADAMENTE
90 MINUTOS.



PASIÓN

POR SERVIR



En la **División Restaurantes**
trabajamos día a día para
sorprender a cada cliente a
través de nuestra pasión por
servir, atención al cliente y
enfoque en el capital humano.





®

En 2021 redoblamos
esfuerzos para adaptarnos
a los cambios, reiterando
nuestro compromiso y
pasión por ser el restaurante
preferido de los mexicanos.



EN EL 2021, NUESTROS
CLIENTES ATENDIDOS
INCREMENTARON
EN MÁS DE

38%

Nuestra pasión por los Programas de Responsabilidad Social, Proyectos Productivos y Ambientales nos ha permitido ser reconocidos nuevamente con el distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR).



RESTAURANTES TOKS, CELEBRA 50 AÑOS DE SABOR EN MÉXICO. 50 AÑOS DE TOKS, 50 AÑOS DE TODOS

El 2021 fue un año lleno de celebraciones, cambios y retos que reflejan la pasión de Restaurantes Toks; cumplimos 50 años haciendo historia en la industria restaurantera en México posicionándonos como el restaurante favorito entre la población mexicana por la alta calidad de nuestros platillos, llenos de tradición, sazón y calidez en el servicio.

Bajo un formato de fuente de sodas, en 1971 Toks operó por primera vez en México con su primera sucursal en La Villa, Ciudad de México, desde entonces nos hemos enfocado en satisfacer los gustos de nuestros comensales, permitiendo nuestra expansión con el principio de reunir a familia y amigos en un solo lugar.

Nuestra pasión por los Programas de Responsabilidad Social, Proyectos Productivos y Ambientales nos ha permitido ser reconocidos nuevamente con el distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR), poseedora del Distintivo H y que suma sus operaciones a la iniciativa del Pacto Mundial de la ONU. No sólo eso, también hemos hecho equipo con cientos de productores mexicanos que nos abastecen de frutas y verduras; así como café, mole, granola, mermelada, chocolate y nuez caramelizada, todos insumos de la más alta calidad.



192
UNIDADES
DISTRIBUIDAS EN
LA REPÚBLICA
MEXICANA.



EN 2021 INCREMENTAMOS

10.0%

NUESTRO TICKET PROMEDIO.

Durante la celebración por nuestro aniversario, hubo grandes sorpresas, “Los 50 de Toks” fue una iniciativa en la que 50 de nuestros platillos y bebidas tuvieron el 50% de descuento y la melancolía inundó los establecimientos con meseras que portaron uniformes del pasado, esto como homenaje a la trayectoria de medio siglo de vida.

En 2021 se abrió la unidad de Gran Terraza Coapa, llegando a 192 unidades distribuidas en lo largo de la República Mexicana.

La recuperación de la industria restaurantera en México y el mundo, ha tenido un proceso lento por los impactos de la crisis derivada del Covid-19; sin embargo, en Restaurantes Toks hemos redoblado esfuerzos por adaptarnos a los cambios, reforzando el servicio de comida para llevar, con lo que reiteramos nuestro compromiso y pasión por ser el restaurante preferido de los mexicanos, buscando en todo momento satisfacer la preferencia de nuestros comensales.





A man with glasses and a beard, wearing a blue jacket over a light blue shirt, is seated at a wooden table in a modern restaurant. He is looking down at a plate of food, which appears to be a mound of rice. The background features a wall with a hexagonal pattern and a hanging plant. A large red circle is overlaid on the image, containing text.

AL CIERRE DE 2021
CONTAMOS CON
40,457
ASIENTOS





En 2021 continuamos con
nuestra misión de brindar
sabores excepcionales, para
crear una experiencia única al
paladar de nuestros clientes.



INCREMENTO EN
VENTAS DELIVERY
CON RESPECTO AL
AÑO ANTERIOR
DE MÁS DEL

30%

PANDA EXPRESS, EL RESTAURANTE DE COMIDA CHINA-AMERICANA POR EXCELENCIA

Desde su llegada en 2011, la marca se ha distinguido por sus ingredientes frescos, platillos preparados al momento, especialidades saludables y, por supuesto su mundialmente conocido Orange Chicken.

En 2021 celebramos 10 años de conquistar el mercado mexicano con nuestra comida china-americana, abrimos una unidad en la Ciudad de México, sumando así un total de 22 unidades, y abrimos nuestra primer *Dark Kitchen* dentro de un contenedor en el estacionamiento de Avenida De la Paz, al sur de la Ciudad de México, para que cientos de mexicanos disfruten de un bowl de su especialidad favorita, lo que refleja que año con año y a pesar de las circunstancias sanitarias causadas por COVID-19, hemos logrado mantener un crecimiento positivo, el cual se ve reflejado en nuevos empleos y un impulso a la economía nacional.

Para mantener un servicio ideal dentro de la rama gastronómica, hemos innovado en recetas locales con un

10
AÑOS
DE CONQUISTAR
EL MERCADO
MEXICANO.



Panda Express se ha consolidado por la gran variedad de platillos que cocinamos día a día, entre los que destacan el Orange Chicken, Kung Pao Chicken y Brocoli Beef.





Durante los últimos años Panda Express ha fortalecido su canal de delivery, consolidando el servicio, la experiencia de empaque e implementando su propio servicio de web ordering y su app, que proporciona el ciclo completo de orden, pago y entrega.

toque mexicano, uno de los lanzamientos más relevantes en México ha sido el Jalapeño Chicken, que hasta hoy figura como uno de los top 5 más pedidos en nuestros restaurantes. Siempre manteniendo la esencia gastronómica característica de Panda Express, donde día a día brindamos alimentos de alta calidad, frescos y con un sabor inigualable.

Panda Express también se ha enfocado en desarrollar platillos que tengan un bajo contenido calórico, estos platillos son conocidos como #WokSmart y contienen un mínimo de 8 gramos de proteína, un promedio de 300 calorías y verduras frescas cortadas a mano todos los días.

Durante los últimos años Panda Express ha fortalecido su canal de delivery, consolidando el servicio, la experiencia de empaque e implementando su propio servicio de web ordering y su app, que proporciona el ciclo completo de orden, pago y entrega.

Panda Express es un formato de gran importancia para la familia de Grupo Restaurantero Gigante; haber cumplido 10 años en México nos llenó de entusiasmo para seguir ofreciendo un menú de excelencia para enaltecer el valor de la comida china americana.



AL 2021
CONTAMOS CON
22
UNIDADES
UBICADAS
ESTRATÉGICAMENTE.



DURANTE 2021
TUVIMOS UN INCREMENTO
DE MÁS DEL

25%

EN EL NÚMERO DE
TRANSACCIONES.





En Beer Factory & Food , la pasión con la que elaboramos nuestra cerveza artesanal y los platillos con los que la maridamos, nos han permitido generar experiencias únicas en una fábrica de cerveza.



EN 2021 TUVIMOS
UN INCREMENTO EN
CLIENTES ATENDIDOS
DE MÁS DEL

43%

En Beer Factory & Food además de enfocarnos en la calidad e innovación, nos preocupamos de sobremanera por nuestro elemento más importante que es nuestra gente que día a día contribuye a nuestro crecimiento.





CONTAMOS
CON
1,432
ASIENTOS
PARA ATENCIÓN
DE NUESTROS
COMENSALES.

**BEER FACTORY & FOOD,
UNA AUTÉNTICA EXPERIENCIA
EN UNA FÁBRICA DE CERVEZA
ARTESANAL**

La pasión y entrega que hemos puesto en la elaboración de nuestra cerveza artesanal, nos ha permitido no sólo ser los pioneros en ofrecer estos productos al mercado mexicano, sino el brindar a nuestros comensales toda una experiencia, en donde se disfruta el proceso de su elaboración como un espectáculo hasta la llegada a su mesa.

Haciendo gala a esta experiencia artesanal que sólo Beer Factory & Food brinda, y con el fin de que más personas pudieran remontarse a una verdadera fábrica cervecera, mientras disfrutaban de estas bebidas en maridaje con platillos hechos en horno de leña y mezquites, hemos ampliado el número de nuestras *Dark Kitchens* dentro de los Restaurantes Toks, en donde estratégicamente aprovechamos su infraestructura y su personal.

Así mismo, durante el año 2021 tuvimos presencia en el mercado a través de 6 sucursales, ubicadas en algunos de los principales centros comerciales de la Ciudad de México y Área Metropolitana como lo son Mundo E, Parque Tezontle, Plaza Circuito Inbursa, Gran Terraza Coapa, Santa Fe y Lindavista, contando en su totalidad con 1,432 asientos para atención de nuestros comensales.

En Beer Factory & Food además de preocuparnos por la calidad e innovación en nuestros productos y de brindar experiencias extraordinarias a nuestros comensales, nos preocupamos de sobremanera por nuestro elemento más importante que es nuestra gente que día a día contribuyen a nuestro crecimiento.

Los constantes cambios en nuestro país, así como los retos que se nos han presentado en estos últimos años, nos ha impulsado a innovar y perfeccionar nuestro concepto de producto embotellado, buscando nuevos horizontes, logrando abastecer a los Restaurantes Toks, centros de consumo y cadenas hoteleras; asimismo, hemos llevado un proceso de modernización de nuestros establecimientos, creando mejores ambientes en nuestros restaurantes para la comodidad y máxima experiencia de nuestros clientes.

Parte de esta innovación es la elaboración de cervezas en colaboración con marcas de bebidas alcohólicas reconocidas como Mezcal Montelobos, así como el lanzamiento de un nuevo menú en nuestra unidad de Santa Fe, buscando mantenernos a la vanguardia y brindar una oferta a la altura de nuestras cervezas.

Con todos nuestros esfuerzos, con nuestra pasión y con la firme convicción de que somos punta de lanza en el mercado, Beer Factory & Food se ha convertido en un punto de encuentro para las reuniones entre amigos, viviendo momentos inolvidables con una combinación perfecta entre el sabor de una excelente cerveza artesanal, exquisitos platillos y grandes charlas para disfrutar.

Beer Factory & Food se ha convertido en un punto de encuentro para las reuniones entre amigos, viviendo momentos inolvidables con una combinación perfecta entre el sabor de una excelente cerveza artesanal, exquisitos platillos y grandes charlas para disfrutar.



DURANTE 2021
INCREMENTAMOS UN
10.5%
NUESTRO TICKET
PROMEDIO.



BEER FACTORY
& FOOD

UNA NUEVA
EXPERIENCIA
DE SABOR





CONTAMOS CON

6

SUCURSALES

UBICADAS EN LOS PRINCIPALES
CENTROS COMERCIALES DE
LA CIUDAD DE MÉXICO Y
ÁREA METROPOLITANA.



En 2021 avanzamos en nuestro plan de crecimiento, incursionando en San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo el primer Shack fuera de la Ciudad de México y Zona Metropolitana.



LOS SHACKS NO SE
DETIENEN; LOGRAMOS UN
AUMENTO DE UNIDADES
CON RESPECTO AL AÑO
ANTERIOR DE UN

75%

APERTURA
DE
3
SHACKS
DURANTE 2021.



**SHAKE SHACK,
LAS HAMBURGUESAS
FAVORITAS DE MÉXICO**

Desde que llegamos a México hace dos años de la mano de Grupo Restaurantero Gigante, en Shake Shack continuamos innovando la manera de hacer hamburguesas y elevando nuestra calidad por medio de colaboraciones con reconocidos chefs y artistas. Prueba del éxito obtenido, es el crecimiento en unidades, ventas y sobre todo en la cantidad de invitados que hemos tenido desde la apertura del primer Shack en junio de 2019.

Durante 2021 avanzamos en el plan de crecimiento, abriendo tres Shacks; uno de ellas en San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo el primer Shack que tuvo apertura fuera de la Ciudad de México y la Zona Metropolitana; otra en la Colonia Roma, uno de los barrios más icónicos de la CDMX y por último en la Colonia Del Valle, donde realizamos el lanzamiento de nuestros Kioskos interactivos para continuar digitalizando la experiencia de nuestros invitados eliminando el paso por la caja; estas



En Shake Shack nos
comprometemos con
nuestros invitados
a brindarles una
experiencia única en cada
mordida que le dan a
nuestras hamburguesas.







EN 2021 TUVIMOS
UN INCREMENTO DEL

70.2%
DE CLIENTES
ATENDIDOS.

tres aperturas de 2021 sumadas a las dos aperturas de 2020 y dos aperturas de 2019, totalizan siete Shacks en el país, llegando a casi mil asientos.

Con las aperturas, hubo diferentes lanzamientos para continuar innovando nuestro menú como: la famosa ShackMeister Burger, hecha con echalotes crujientes marinados con nuestra ShackMeister Ale, ShackSauce, queso americano y carne Angus 100% natural. Para conmemorar una fecha importante, se lanzó la Pride Shake en colaboración con el director de cine Manolo Caro donde el 50% de las ganancias

de la venta de ésta, fueron donadas a Refugio Casa Frida, la cual brinda asilo a la comunidad LGBTQI+. Por otro lado, lanzamos la Hot Chick'n, que cuenta con dos niveles de picantes, Hot y Fire; así como la ya tradicional malteada de calabaza y las malteadas navideñas en época decembrina.

El aumento de invitados que hemos tenido a lo largo de estos dos años es prueba de que en Shake Shack nos comprometemos con nuestros invitados en brindarles una experiencia única seleccionando cuidadosamente los ingredientes y nuestra mezcla de carne.

**En Shake Shack continuamos
innovando la manera de hacer
hamburguesas y elevando nuestra
calidad por medio de colaboraciones
con reconocidos chefs y artistas.**

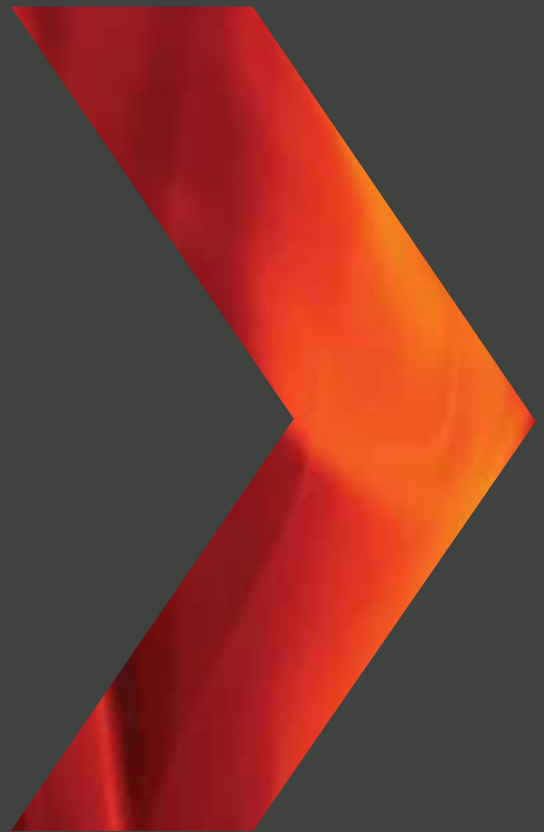


2021 REPRESENTÓ
UN INCREMENTO DEL
50.2%
EN EL AFORO
DE NUESTROS SHACKS.



El Farolito MR

En las Taquerías El Farolito somos apasionados de los tacos que desde tiempos inmemoriales son una tradición a cualquier hora del día, enorgulleciéndonos al ser el principal representante de esta deliciosa práctica.



AL CIERRE DEL 2021
EL INCREMENTO EN EL
AFORO EN NUESTRAS
TAQUERÍAS SUPERÓ EL

16%

Aperturamos una unidad más en la Colonia del Valle, en la Ciudad de México, sumándose a las 6 que ya operaban en el mercado mexicano, incrementando nuestra capacidad de aforo a casi 900 asientos.





INCREMENTO DEL
45.1%
DE CLIENTES
ATENDIDOS.

EL FAROLITO, 60 AÑOS DE TRADICIÓN Y SABOR

El hablar de las Taquerías El Farolito es revivir la tradición que desde 1962 ha acompañado a los mexicanos. De la mano de Grupo Restaurantero Gigante, el año 2021 fue un año lleno de retos pero también de grandes éxitos, aperturando una unidad más en la Colonia del Valle, en la Ciudad de México, sumándose a las 6 que ya operaban en el mercado mexicano, incrementando nuestra capacidad de aforo a casi 900 asientos.

En las Taquerías El Farolito somos apasionados de los tacos que desde tiempos inmemoriales son una tradición a cualquier hora del día, enorgulleciéndonos al ser el principal representante de esta deliciosa práctica.

Dentro de las acciones estratégicas que hemos realizado en este año, ha estado la incorporación al programa de lealtad de Grupo Restaurantero Gigante "A Comer Club". Asimismo, hemos implementado la toma de

orden y cobro en mesa, consolidamos el canal de servicio a domicilio con la “Línea del Taco” (800 822 TACO), dando como resultado el incremento en ticket promedio, así como un crecimiento de clientes atendidos en comparación contra el año anterior. Además reactivamos los eventos a domicilio que tienen por objetivo llevar la experiencia El Farolito a los momentos más íntimos de nuestros clientes.

Hablar de El Farolito es hablar de nuestros reconocidos y deliciosos tacos al carbón, elaborados con tortillas hechas al comal, acompañados de la salsa especial, de nuestros jugos y aguas frescas “Colorines”, de nuestra pasión de servir la mejor calidad con la tradición de México.

La incorporación al programa de lealtad de Grupo Restaurantero Gigante “A Comer Club”, la implementación de la toma de orden y cobro en mesa, la consolidación del canal de servicio a domicilio con la “Línea del Taco” y la reactivación de los eventos a domicilio, rindieron frutos al presentar el crecimiento de ticket promedio, así como un incremento de clientes atendidos.



INCREMENTO DEL
15.6%
EN TICKET
PROMEDIO
EN EL 2021.





AGUAS Y JUGOS



JUGOS

- LIMA
- COCO
- MAMEY
- PIÑA
- FRESA



minas
LOS NATURALES

7

**TAQUERÍAS
EL FAROLITO**

AL CIERRE DE 2021 DONDE
SE DISFRUTAN NUESTRAS
AGUAS Y JUGOS NATURALES
COLORINES.



AGUAS

**JAMAICA
HORCHATA
TAMARINDO
FRUTOS ROJOS**

SOLIDEZ

EN LO QUE HACEMOS



Gigante Grupo Inmobiliario

desarrolla proyectos
sólidos, rentables y
sostenibles que generan
una derrama económica
muy importante de muchos
sectores productivos.

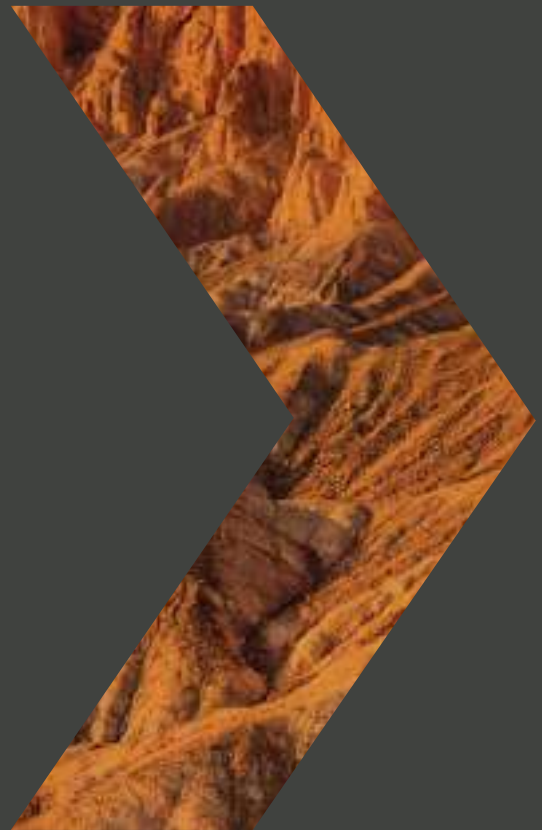


GIGANTE
GRUPO
INMOBILIARIO®



GIGANTE
GRUPO
INMOBILIARIO®

La solidez que hemos
forjado en Gigante Grupo
Inmobiliario se basa
principalmente en tener
uno de los portafolios
inmobiliarios más grandes
a nivel nacional.



PROPIEDADES
EN OPERACIÓN

110

EL 2021 NOS
PERMITIÓ TENER UN
INCREMENTO EN LOS
INGRESOS
TOTALES DEL
18.4%
CON RESPECTO
AL 2020.



GIGANTE GRUPO INMOBILIARIO, CONSTRUYENDO UN FUTURO SÓLIDO

La solidez que hemos forjado en Gigante Grupo Inmobiliario (GGI) a través de los años, se basa principalmente en el contar con uno de los portafolios inmobiliarios más importantes a nivel nacional, conformado por 110 propiedades en operación, de las cuales 102 propiedades son propias, con un área bruta rentable (GLA por sus siglas en inglés) de 933,000 m² distribuida en la mayoría de las regiones del país.

A partir del año 2020 con la llegada de la pandemia provocada por el virus SARS COV2 Covid 19 y sus variantes, la industria inmobiliaria ha sido una de las más afectadas, pero también se ha desempeñado como un pilar fundamental dentro de los principales sectores económicos de México. Con el regreso paulatino y parcial de las actividades, el 2021 nos permitió el continuar con el desarrollo de nuestros proyectos logrando obtener un avance considerable, continuando con la construcción del proyecto "Aqua Bosques" y la culminación de la cuarta etapa del proyecto mixto icónico en la Ciudad de México "Miyana".



A modern interior space featuring two light-colored, high-backed armchairs with a curved design, positioned on a large, polished stone tile floor. Between the chairs is a small, round, white coffee table. In the background, there is a wall with horizontal wooden slats and a tall, dark, rectangular pillar. The ceiling has recessed lighting. The entire scene is framed by a large, curved, orange-brown border that resembles a textured surface.

Parte importante de
nuestra estrategia para
mantener nuestra solidez
financiera en este año fue
el logro de la reestructura
de los créditos bancarios
con los que contamos,
permitiéndonos tener
los recursos necesarios
para fortalecer nuestra
recuperación.

Esta recuperación nos ha permitido obtener un incremento en los ingresos totales del 18.4% contra el 2020, manteniendo un porcentaje de ocupación en nuestros centros comerciales y desarrollos de usos mixtos del 93.7%.

Nuestra fortaleza también se basa en la diversificación, es por ello que al cierre del 2021 se contó con la administración de 81 estacionamientos "SET" y la renta de casi 1,400 locales comerciales dentro de nuestros diferentes complejos comerciales.

Parte importante de nuestra estrategia para mantener nuestra solidez financiera en este año fue el logro de la reestructura de los créditos bancarios con los que contamos, permitiéndonos tener los recursos necesarios para fortalecer nuestra recuperación.

En GGI sabemos que parte fundamental de los elementos claves de nuestras fortalezas son nuestros clientes y nuestros inquilinos, es por ello, que durante el 2021 continuamos con acciones orientadas a su apoyo, como el otorgamiento de condonaciones o descuentos, estrategias de ahorro de gastos operativos, apoyo a gimnasios y restaurantes con áreas comunes para poder realizar actividades al aire libre entre otras más.

A lo largo de 50 años en los que hemos tenido presencia en el mercado mexicano, GGI se ha caracterizado por ser un desarrollador y administrador con gran solidez. Trabajando de la mano de nuestros socios comerciales, para seguir modernizando el entorno de México y su sociedad.

Contamos con un Área Bruta Rentable de más de 933,000 m², distribuida en la mayoría de las regiones del país.



**AL CIERRE DEL 2021,
GGI ADMINISTRA**

81
**ESTACIONAMIENTOS
SET**







SE MANTUVO
UN PORCENTAJE
DE OCUPACIÓN EN
NUESTROS CENTROS
COMERCIALES Y
DESARROLLOS DE
USOS MIXTOS DEL

93.7%

AIRES DE ESPERANZA



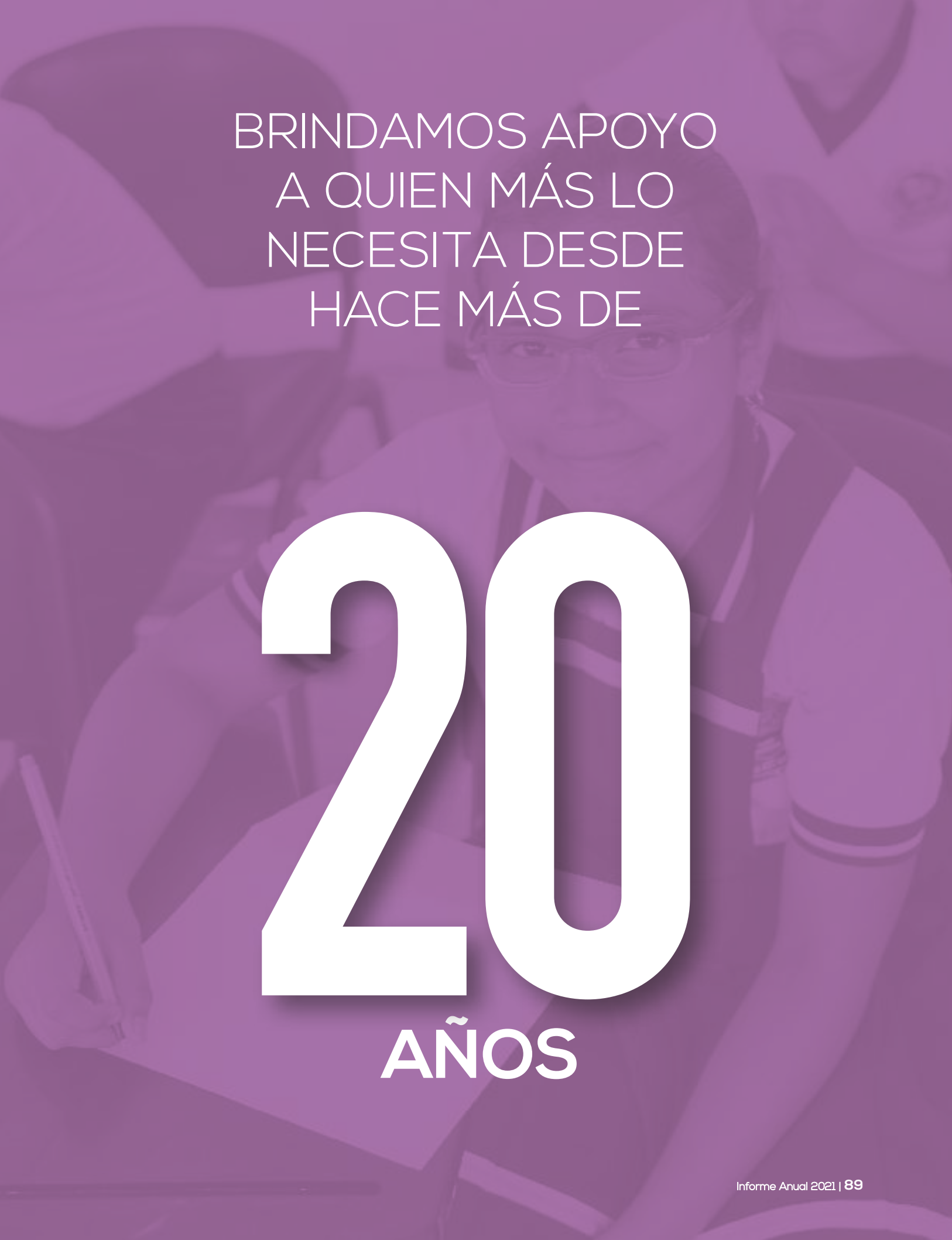
En **Fundación Gigante**
tenemos como misión
llevar esperanza a niños y
personas en situación de
vulnerabilidad para ayudar
a mejorar la calidad de vida
en las comunidades.





Los pilares en los que Fundación Gigante ha decidido trabajar con fuerza son: Salud, Educación y Desastres Naturales, esto nos permite asistir en áreas que consideramos fundamentales.





BRINDAMOS APOYO
A QUIEN MÁS LO
NECESITA DESDE
HACE MÁS DE

20
AÑOS



En Grupo Gigante, el bienestar de las y los mexicanos se ha convertido en uno de nuestros principales compromisos desde la Responsabilidad Social Empresarial (RSE).



DURANTE
14
MESES
ENTREGAMOS
COMIDAS
PREPARADAS A
PROFESIONALES
DE LA SALUD.

A través de nuestro brazo filantrópico, Fundación Gigante, nos encargamos de reforzar nuestra labor con los sectores sociales que más lo necesitan.

Para nosotros, generar un impacto positivo social ayuda al crecimiento del país y a tener una mejora continua. Por lo que nos preocupamos por operar de forma sustentable en lo económico, social y ambiental en nuestro modelo de negocio.

Los pilares en los que hemos decidido trabajar con fuerza son: Salud, Educación y Desastres Naturales, esto nos permite asistir en áreas que consideramos fundamentales.

ENTREGA DE COMIDAS CALIENTES A PERSONAL MÉDICO DE HOSPITALES

Desde que inició la crisis sanitaria, Fundación Gigante se comprometió con la sociedad y decidió apoyar al personal médico y administrativo mediante la entrega de paquetes de comidas calientes (desayunos, comidas y cenas) en algunos hospitales dedicados a atender casos de COVID-19.

Este apoyo fue constante y tuvo una duración de 14 meses: inició en mayo de 2020 y culminó en julio de 2021. Las comidas fueron preparadas por Grupo Restaurantero Gigante (Toks, Beer Factory, Panda Express y El Farolito) y Grupo Presidente. Gracias a esta iniciativa logramos beneficiar a las y los profesionales de la salud de los siguientes hospitales:

- Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán
- Instituto Nacional de Enfermedades Respiratorias (INER)
- Hospital General Dr. Enrique Cabrera
- Hospital Regional Lic. Adolfo López Mateos, perteneciente al ISSSTE
- Unidad Médica Familiar 16 en Cancún
- Hospital Regional Tlalnepantla
- Hospital Niño y Mujer en Querétaro
- Hospital Regional en Querétaro

Con el propósito de tener un mayor impacto y llegar a más médicos, enfermeras, enfermeros y personal administrativo, realizamos alianzas con diferentes empresas que se sumaron a nuestro proyecto mediante un donativo

económico. Estamos sumamente agradecidos por la confianza que depositaron en nosotros todos ellos:

- Banco Santander México
- Fundación Santander en España
- Zurich Santander
- Zurich Foundation
- Fundación Familia Bocar
- Constellation Brands
- Fundación Ara
- Festival Impulso

Gracias a dichas alianzas, logramos entregar 422,809 comidas calientes en total a los héroes con bata que día a día dieron todo por salvar vidas.

PAQUETES DE ÚTILES ESCOLARES

Comprometidos con nuestro pilar de Educación y para contribuir a la economía familiar de los mexicanos, entregamos 4,119 paquetes de útiles escolares a hijos e hijas de colaboradores en todo el país, los cuales se inscribieron a este programa anual.

También otorgamos 1,095 paquetes de útiles escolares a algunas escuelas en San Juan del Río e instituciones a las que apoyamos.



ENTREGAMOS
4,119
PAQUETES DE
ÚTILES ESCOLARES
A HIJOS E HIJAS DE
COLABORADORES
EN TODO EL PAÍS.



GIG
GR
INMOB

To
REST





DURANTE 2021
SE VALORARON A
440
PACIENTES
Y SE REALIZARON 390
CIRUGÍAS GRATUITAS DE
LABIO Y PALADAR HENDIDO.

DESASTRES NATURALES

Alineados con nuestro pilar Desastres Naturales y pensando siempre en el bienestar de nuestros colaboradores, apoyamos a 24 compañeros y compañeras que resultaron afectados por el Huracán Grace. Del mismo modo, ayudamos a 13 colaboradores afectados por el sismo en Acapulco.

Los apoyos se realizaron a través de la compra de materiales de construcción, mobiliario, etc.

PROGRAMA DE NUTRICIÓN “AYÚDAME A CRECER”

De la mano de la Orden de Malta, contamos con el programa “Ayúdame a Crecer” con el objetivo de mejorar la calidad de vida de niños y niñas de entre 6 meses y 12 años de edad que se encuentran en comunidades vulnerables y en estado de desnutrición; entregamos 983,427 piezas de complementos alimenticios a niñas y niños de 12 comunidades vulnerables, beneficiamos a 3,668 menores con el objetivo de brindarles una mejor nutrición para su desarrollo.

LÍNEA DE AYUDA

Contamos con una Línea de Ayuda para dar atención

y seguimiento a las y los colaboradores que requieren atención psicológica, médica, legal y/o nutricional. Este año se han atendido 1,476 llamadas y 687 mensajes vía whatsapp logrando beneficiar a 2,163 colaboradores.

CIRUGÍAS DE LABIO Y/O PALADAR HENDIDO

Somos aliados de Operation Smile México y en conjunto realizamos cirugías gratuitas y tratamiento integral (quirúrgico, odontológico, foniátrico, nutricional y psicológico) a niños y niñas, jóvenes y adultos de toda la República Mexicana con labio y/o paladar hendido (LPH).

Durante 2021 se valoraron a 440 pacientes y se realizaron 390 cirugías gratuitas, las jornadas se llevaron a cabo en Chiapas, Monterrey, Guadalajara, Puebla y CDMX.

VER BIEN PARA APRENDER MEJOR

Entregamos un donativo por 500 mil pesos a la Fundación Ver Bien para Aprender Mejor, con el objetivo de brindar atención optométrica y dotar de anteojos de alta calidad a niños y niñas de escuelas públicas en México. Gracias a ello, beneficiamos a 3,623 niñas y niños de 298 escuelas en 39 municipios de los estados de Aguascalientes,

Chihuahua, Durango, Hidalgo, Oaxaca y Veracruz. Además entregamos 33 anteojos a menores de Afeeci.

OBRAS EDUCATIVAS

Interesados en fomentar el desarrollo de las comunidades, en alianza con Obras Educativas, capacitamos a los habitantes de Huamelula en Oaxaca e impulsamos la creación de 15 proyectos productivos, beneficiando a más de 158 personas.

Además, nos sumamos a un proyecto para llevar agua a la región Chontal en Oaxaca, capacitando a la población en la construcción del MUSA (Modelo de Uso Sustentable de Agua) con los siguientes objetivos: captación de agua, pozos, sistema de riego, baños ecológicos, bio-filtros para el tratamiento de aguas grises, etc. En la primera fase de este proyecto entregamos un donativo de 1 millón de pesos, logrando beneficiar a 35 familias en 8 comunidades, con un total de 410 beneficiarios directos y 2,100 beneficiarios indirectos.

RAINFOREST ALLIANCE

Para reforzar el proyecto productivo de café de Toks, realizamos una alianza con Rainforest Alliance con el objetivo de mejorar la calidad de vida y disminución de la vulnerabilidad ante los desastres naturales de las comunidades rurales mediante la producción sostenible de café y cacao en la región de la Reserva de la Biósfera del Tacaná en Chiapas.

En esta segunda fase el proyecto es a 4 años, en 2021 entregamos 1 millón de pesos. Se inició con la elaboración de un plan de trabajo, un plan operativo y la implementación de las primeras actividades como son: rehabilitación de 3 viveros comunitarios; adquisición de equipos para la aplicación de buenas prácticas agroecológicas; capacitación "Estándar de Certificación 2020, Rainforest Alliance"; capacitación empresarial y determinación de costos y capacitación e implementación de buenas prácticas agroecológicas. Con este proyecto estamos beneficiando a 150 pequeños productores.



"EDUCACIÓN RESPONSABLE"

EN ALIANZA CON FUNDACIÓN BOTÍN

En alianza con Fundación Botín y PROED, apoyamos el programa de Educación Responsable con el objetivo de favorecer el crecimiento emocional, social y creativo de las y los alumnos. El programa se encuentra implementado en 45 escuelas en Morelos, Puebla, Estado de México, Michoacán, Querétaro, Zacatecas y CDMX; beneficiando a 6,379 estudiantes y 291 docentes. En 2021 entregamos un donativo de más de 1 millón de pesos para este programa.

APOYO A INSTITUTOS

Apoyamos a los principales Institutos Nacionales de Salud entre los que se encuentran el Hospital Infantil de México Federico Gómez y Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán.

RESIDENCIA REINA SOFÍA

Apoyamos con donativos en efectivo y en especie a la Residencia Reina Sofía para ayudar en el bienestar de adultos mayores.

En cada una de estas iniciativas y más, hemos puesto todo nuestro empeño para llegar lo más lejos posible y ser una fundación para todos y todas.

Estamos conscientes de que este trabajo debe ser continuo y crecer cada vez más, razón por la que buscamos mantener nuestro espíritu solidario.

Desde Fundación Gigante reiteramos nuestra labor y responsabilidad social con México y sus habitantes para cumplir más años de llevar en alto nuestro propósito más grande: el bienestar de las personas.



BENEFICIO A MÁS DE

158

PERSONAS

IMPULSANDO LA CREACIÓN
DE 15 PROYECTOS
PRODUCTIVOS EN
HUAMELULA, OAXACA.





BENEFICIAMOS A
3,623

NIÑAS Y NIÑOS DE ESCUELAS
PUBLICAS A NIVEL NACIONAL,
A TRAVÉS DE LA FUNDACIÓN
VER BIEN PARA
APRENDER MEJOR.



INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Ciudad de México, a 28 de marzo de 2022

**Al H. Consejo de Administración
A la H. Asamblea de Accionistas de
Grupo Gigante S.A.B. de C.V.**

Estimados Señores:

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Auditoría y en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, a los Estatutos del Comité y al Reglamento interno del Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. (Grupo Gigante), y teniendo presentes las recomendaciones del Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, nos permitimos rendir nuestro informe anual por el ejercicio de 2021, habiendo desarrollado las siguientes funciones:

- I.** Analizamos y recomendamos para su aprobación los estados financieros consolidados trimestrales y anuales, habiendo solicitado al Auditor Externo, los informes por escrito correspondientes de cada trimestre, los cuales confirman que la información financiera de Grupo Gigante, se elaboró bajo las mismas normas de información financiera, criterios y prácticas con las que se preparan los informes anuales, los cuales como se menciona en el punto III, han sido preparados utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).
- II.** Revisamos el estado que guardan el sistema de control interno y de auditoría interna corporativa de Grupo Gigante. En relación a la Dirección de Auditoría Interna Corporativa, el Comité revisó y aprobó su presupuesto, lineamientos, plan anual de revisiones y su debido cumplimiento. Concluimos que en general, se tiene un adecuado sistema de control interno y de auditoría interna corporativa.
- III.** Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Grupo Gigante y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las IFRS.
- IV.** Verificamos que se observen los mecanismos establecidos para el control de riesgos de las diferentes unidades de negocio de Grupo Gigante.

- V.** En atención al punto anterior y en respuesta a los acontecimientos derivados de la pandemia por el COVID-19, dimos seguimiento a las distintas medidas y planes implementados por la Dirección General de Grupo Gigante y sus distintas direcciones para mitigar los riesgos materializados por el evento extraordinario mencionado.
- VI.** Dimos seguimiento al estricto cumplimiento de la política de aprobación de servicios distintos a los de auditoría externa a fin de validar su vigencia y apego con las regulaciones y disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores durante 2018 y asegurar así la independencia del auditor externo.
- VII.** Revisamos y dimos seguimiento al reforzamiento e implementación de las prácticas de Seguridad de la Información en Grupo Gigante, incluyendo todos aquellos riesgos y controles relacionados con la Ciberseguridad.
- VIII.** Evaluamos el desempeño de la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., que realizó la auditoría de estados financieros consolidados del ejercicio, así como del Auditor Externo, C.P.C. Sergio Vargas Vargas y su equipo de trabajo, considerando que todos tuvieron un adecuado cumplimiento de sus funciones con apego a las Normas Internacionales de Auditoría y con las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores. Aprobamos su Plan de Servicios, su Informe de Observaciones y Recomendaciones, los Planes de Acción establecidos por la administración, así como recomendamos al Consejo de Administración la aprobación de su Dictamen de estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021.
- IX.** Analizamos la descripción y valoración de los servicios distintos al de auditoría externa de estados financieros que proporcionó durante el ejercicio fiscal 2021 la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., así como recibimos su confirmación de independencia.
- X.** Revisamos el proceso llevado por Grupo Gigante para soportar y documentar la declaratoria firmada por los responsables de rubricar los estados financieros básicos dictaminados en términos del artículo 32 de las disposiciones emitidas por la CNBV el 26 de abril de 2018.

XI. Aprobamos los informes de los abogados externos e internos para asegurar que Grupo Gigante y sus subsidiarias cumplen debidamente con las disposiciones legales, así como la revelación oportuna de cualquier contingencia. Igualmente, tuvimos sesiones de trabajo con su Auditor Externo, su Director de Auditoría Interna Corporativa, así como con los funcionarios que consideramos adecuados de la administración de Grupo Gigante y de sus subsidiarias.

XII. La administración presentó al Comité, las medidas de control implementadas para dar formal cumplimiento a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, así como de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

XIII. Consideramos lo relacionado con las observaciones relevantes y en su caso, posibles denuncias sobre hechos que se estimen irregulares de la administración formuladas por accionistas, consejeros, directivos principales, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna corporativa o externa.

XIV. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionadas con este Comité.

XV. Revisamos el Informe Anual por el ejercicio de 2021 del Presidente del Consejo y el Director General de Grupo Gigante.

Con base en el trabajo realizado y en el dictamen de los auditores externos, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la sociedad son adecuadas y suficientes y han sido aplicadas consistentemente, por lo que la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la sociedad.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros de Grupo Gigante por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en los artículos mencionados de la Ley del Mercado de Valores y en los Estatutos y reglamento del Consejo de Administración de Grupo Gigante.



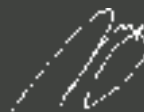
Carlos Vara Alonso
Presidente del Comité



Roberto Salvo Horvilleur
Consejero Propietario



Luis Rebollar Corona
Consejero Propietario



Ernesto Valenzuela Espinoza
Secretario

INFORME DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México, a 28 de marzo de 2022

Al H. Consejo de Administración

A la H. Asamblea de Accionistas de Grupo Gigante S.A.B. de C.V.

Estimados consejeros y accionistas:

En nuestro carácter de miembros del Comité de Prácticas Societarias, y dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 43, fracción I y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, atendiendo también a los estatutos sociales de Grupo Gigante S.A.B. de C.V. y al Reglamento de su Consejo de Administración, nos permitimos a continuación rendir el Informe de este Comité por las actividades del ejercicio 2021.

De conformidad con las disposiciones señaladas, y atendiendo las circunstancias generadas por la emergencia producida por el COVID-19, durante el ejercicio concluido este Comité celebró 3 sesiones de trabajo, las cuales 2 se llevaron a cabo de forma electrónica, vía zoom y una de ellas fue de participación combinada, es decir, contó además con la asistencia presencial en las oficinas corporativas del Grupo de algunos de los miembros e invitados, presentando con oportunidad sus respectivos informes y recomendaciones al Consejo de Administración, respecto al contenido y desarrollo de los siguientes temas y funciones:

- I. SUPERVISIÓN GOBIERNO CORPORATIVO.** En acatamiento al programa de "Gobierno Corporativo" y a las disposiciones legales aplicables, el Comité llevo a cabo la vigilancia de la realización de sesiones y funcionamiento de los órganos de gobierno y sus reglas de operación, así como el cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia y de los estatutos de Grupo Gigante. Se informa que fueron desarrollados en tiempo y forma, habiéndose llevado a cabo las distintas reuniones del propio Consejo y de sus Comités, en base a lo establecido.
- II. PLAN INTEGRAL DE COMPENSACIONES.** En base al Plan de compensaciones del Director General y de los Directivos relevantes de Grupo Gigante, incluyendo la estructura salarial base, la compensación anual variable o bono de desempeño,

el incentivo de largo plazo y el beneficio de retiro, el Comité participó activamente en la supervisión de su ejecución, habiendo propuesto y acordado ajustes y precisiones, de cara a la emergencia enfrentada.

- III. REVISIÓN Y APROBACIÓN AUMENTOS GENERALES Y PARTICULARES.** En términos de sus atribuciones y atendiendo las condiciones económicas generales y las particulares del Grupo, pero también las circunstancias de la contingencia del COVID-19, el Comité revisó y aprobó la propuesta de la administración al respecto.
- IV. EVALUACIÓN DEL DESEMPEÑO DEL DIRECTOR GENERAL Y DE SUS DIRECTIVOS RELEVANTES.** En cumplimiento a lo dispuesto por las disposiciones aplicables, se evaluó el desempeño del Director General de la Sociedad y de sus Directivos Relevantes, habiéndose autorizado ajustes salariales mínimos, así como algunos bonos de desempeño para casos extraordinarios, por los resultados del ejercicio 2020, así como los planes y objetivos para el 2021.
- V. OPERACIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS.** En cumplimiento y ejecución de sus responsabilidades y facultades, y en base a lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso b), de la Ley del Mercado de Valores, el Comité revisó y analizó operaciones entre partes relacionadas, recurrentes y particulares, buscándose en todo momento valores, costos y parámetros justos y de mercado en estas operaciones, en beneficio de la sociedad. Particularmente fue revisada una operación que fue a su vez presentada a la consideración del Consejo, para su conocimiento o aprobación, en el marco de la normatividad existente y de las Políticas Corporativas internas sobre Partes Relacionadas.
- VI. DISPENSAS ESTABLECIDAS EN LA LEY.** Al no haberse presentado situación que tuviera que ver con las dispensas a las que se refiere el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores, no hubo necesidad de presentar al Consejo estas operaciones, y en consecuencia no hay nada que informar.
- VII. POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS CORPORATIVOS.** El Comité participó en la supervisión de la revisión y aplicación de las políticas establecidas.

VIII. REVISIÓN Y RECOMENDACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL INFORME ANUAL DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO Y DEL DIRECTOR GENERAL.

Fue revisado el Informe Anual 2021 del Presidente y del Director General, acordándose recomendar su aprobación.

IX. ASUNTOS REFORMA LABORAL. De cara a la reforma laboral aprobada el año 2019, atendiendo las circunstancias extraordinarias producidas por los cierres de algunas tiendas en algunos de los formatos de negocio, generadas por la contingencia del COVID-19, el Comité participó en la revisión y ajustes de la actuación de la administración, asegurándose el correcto cumplimiento de la Reforma.

X. REFORMA LEGAL A DIVERSAS LEYES (LABORALES Y FISCALES) QUE PROHIBEN Y REGLAMENTAN LA SUBCONTRATACIÓN DE EMPLEADOS, POR LA VÍA EXTERNA O INTERNA. En base a la Reforma a diversas Leyes sobre la subcontratación o tercerización de empleados, el Comité participó en el análisis del impacto de estas Reformas a

la Sociedad y sus subsidiarias de manera conjunta con la administración, asegurando todas las medidas necesarias de cumplimiento y de adecuación al respecto, incluyendo modificaciones y actualizaciones a los objetos sociales de las empresas operativas o de servicios del Grupo que quedaron como contratantes de todos los empleados, en cumplimiento de las reformas legales señaladas.

En tal virtud, con el presente damos cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 43, fracción I y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, así como de las otras disposiciones de carácter general, de los Estatutos y del Reglamento del consejo de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.



Roberto Salvo Horvilleur

Presidente del Comité Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.



Gilberto Perezalonso Cifuentes

Consejero



Juan Carlos Mateos Durán de Huerta

Consejero



Sergio Montero Querejeta

Secretario del Comité Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

INFORME DEL COMITÉ DE FINANZAS Y PLANEACIÓN

Ciudad de México, a 28 de marzo de 2022

Al H. Consejo de Administración.

A la H. Asamblea de Accionistas de Grupo Gigante S.A.B. de C.V.

Estimados consejeros y accionistas:

En nuestro carácter de miembros del Comité de Finanzas y Planeación, y en cumplimiento a lo establecido en los estatutos de Grupo Gigante S.A.B. de C.V. (Grupo, GG o la Sociedad) y en el Reglamento del Consejo de Administración, nos permitimos presentarles el Informe de actividades por el año de 2021.

De conformidad con las disposiciones señaladas, y atendiendo las circunstancias extraordinarias generadas por la contingencia producida por el COVID-19, durante el ejercicio concluido este Comité celebró 6 sesiones de trabajo, de las cuales 5 se llevaron a cabo de forma electrónica, vía zoom, y una de ellas fue de participación combinada, es decir, con asistencia presencial de algunos consejeros y/o invitados, en las oficinas corporativas de Grupo Gigante, al tiempo de estar otros conectados por vía remota, a través de zoom, presentando con oportunidad sus respectivos informes y recomendaciones al Consejo de Administración, en todas las sesiones del ejercicio de dicho Consejo, respecto al contenido y desarrollo de los siguientes temas y funciones:

I. ACTIVIDADES RECURRENTE. En cumplimiento de sus responsabilidades y ejercicio de sus facultades, el Comité recibió información detallada y oportuna, de forma trimestral o extraordinaria, sobre los asuntos relacionados con aspectos estratégicos, financieros y presupuestales, que integraron las decisiones y recomendaciones de este órgano colegiado al Consejo de Administración, siendo relevante informar sobre la discusión y análisis de los siguientes temas concretos:

I.1. Presupuesto 2021, su estructura, seguimiento, ajustes y avances.

I.2. Flujos de efectivo del Grupo y de sus subsidiarias a lo largo del año.

I.3. Resultados del ejercicio, anual y trimestrales de la Sociedad, sus subsidiarias y afiliadas.

I.4. Integración, seguimiento y ajustes del Capex de la empresa y sus unidades de negocio.

I.5. Vigilancia y utilización cuidadosa de las líneas de crédito de la sociedad y sus empresas controladas.

I.6. Análisis y discusión respecto a las distintas fuentes y alternativas de financiamiento del Grupo y subsidiarias.

I.7. Análisis y definición de las premisas y aspectos principales del presupuesto 2021, así como de las razones financieras a ser aplicadas y los medidores de desempeño.

I.8. Seguimiento y reporte de aperturas y cierre de unidades de GG.

I.9. Desempeño y headcount por unidad de negocio.

I.10. Análisis y en su caso aprobación de proyectos de inversión y de desinversión

II. SUPERVISIÓN DEL MANEJO DE LA TESORERÍA DEL GRUPO.

Como todos los años, se revisaron alternativas y se definieron lineamientos y políticas sobre inversiones, vigilándose cuidadosamente su desempeño y cumplimiento. Como complemento al informe anual, se informa que al cierre del ejercicio 2021, la tesorería de la sociedad concluyó con un monto de \$3,160.0' millones de pesos, después de haber pagado intereses, amortizaciones de créditos bancarios y de haberse cubierto inversiones de diversa índole, incluyendo ingresos por intereses financieros. El valor de mercado de nuestra acción al cierre del ejercicio fue de \$28.90 por acción.

III. POLÍTICA DE RECOMPRA Y ACCIONES EN CIRCULACIÓN.

Este Comité recibió reportes periódicos respecto al cumplimiento de la política de recompra de acciones propias de la sociedad, sin tener operaciones que reportar, informándose que al cierre del ejercicio la empresa contaba con 994,227,328 acciones en circulación.

IV. CRITERIOS DE VALUACIÓN DE ACTIVOS.

Escuchando la opinión de los auditores externos y de la propia administración y sus asesores especializados, el Comité participó en la revisión y confirmación de criterios de valuación de activos, recomendando al Consejo la autorización de los mismos, en aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).

V. REFINANCIAMIENTO DE LA DEUDA DEL GRUPO Y SUS SUBSIDIARIAS PRINCIPALES.

Considerando diversos factores, como la continuación de los acontecimientos provocados por el Covid-19 y con ello la afectación en el consumo y el mercado, así como los cierres de unidades de algunos de los formatos de negocio de la Sociedad, a lo largo de diferentes momentos del año, cierres determinados por las autoridades del país en sus tres niveles, y los consecuentes efectos negativos generados en

los ingresos de nuestros negocios, pero también tomando en cuenta los vencimientos de la deuda y otros elementos, el Comité -en conjunto con la administración, atendiendo sus propuestas y análisis- continuó participando activa y recurrentemente en el estudio, toma y ejecución de decisiones estratégicas y financieras, tanto en el seguimiento y afectación del flujo de efectivo como en el comportamiento de la deuda del Grupo y sus subsidiarias, habiéndose continuado con medidas de ahorro a todos los niveles, además de la disminución y eficientización de la deuda, incluyendo el refinanciamiento de la deuda total del Grupo, esfuerzo iniciado el año anterior, y la monetización o desinversión de activos no estratégicos de la Sociedad y sus subsidiarias.

En tal virtud, y atendiendo el comportamiento del flujo, así como los vencimientos de corto y mediano plazo de la deuda y la afectación de los ingresos, fue autorizado, negociado y ejercido el refinanciamiento de toda la deuda del Grupo y sus subsidiarias participantes, por un total de \$11,432.5 millones de pesos, con la involucración de 6 bancos del Sistema Financiero del país, incluyendo a Bancomext. Haciendo un reconocimiento a la administración por los resultados, la deuda refinanciada pasó de tener al cierre del 2020 un plazo promedio de 3.3 años, a uno de 6.2 años en el 2021, con una tasa promedio ponderada de 9.41%.

VI. PLAN DE NEGOCIOS GRUPO GIGANTE Y SUBSIDIARIAS.

Considerando el ejercicio permanente de revisión y actualización de Planeación Estratégica para Grupo Gigante y sus principales subsidiarias, y atendiendo las circunstancias del complicado entorno del año, incluyendo los continuados efectos del Covid-19 y otros elementos, el Comité dedicó esfuerzos importantes sobre este esencial aspecto, participando en la actualización y diseño de las nuevas estrategias y acciones específicas, en total coordinación con la administración.

Javier Molinar Horcasitas

Presidente del Comité Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Juan Carlos Mateos Durán de Huerta

Consejero

Ángel Losada Moreno

Consejero

Manuel Somoza Alonso

Consejero

Roberto Salvo Horvilleur

Consejero

Sergio Montero Querejeta

Secretario del Comité Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

VII. PROYECTOS INMOBILIARIOS. DESINVERSIÓN EN PROYECTOS NO ESTRATÉGICOS.

Durante el año terminado, y dada su importancia y peso presupuestal y estratégico, el Comité continuó su participación en los procesos de revisión de proyectos inmobiliarios, habiéndose de manera particular analizado los proyectos de desinversión, en el contexto de la negociación del refinanciamiento de la deuda total del Grupo y sus subsidiarias.

VIII. REUNIONES CON LA ADMINISTRACIÓN.

A lo largo del 2021 el Comité sostuvo reuniones permanentes con la administración y con los responsables de las subsidiarias operativas más importantes del Grupo, habiéndose analizado los flujos producidos y las acciones a desarrollar, así como los reportes periódicos y extraordinarios, proponiendo recomendaciones puntuales, insistiéndose significativamente en el cuidado del uso óptimo del capital, los niveles de endeudamiento del Grupo y sus subsidiarias, así como la administración de los flujos, continuándose con la identificación de distintas alternativas para su logro, incluyendo medidas y acciones de ahorro en todos los aspectos, así como la continuación en el análisis sobre alternativas y acciones específicas de desinversión o monetización de activos no estratégicos, para mejorar y/o disminuir apalancamiento y poder contar con recursos para crecimiento y oportunidades de inversión.

IX. REVISIÓN Y RECOMENDACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL INFORME ANUAL DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO Y DEL DIRECTOR GENERAL.

Fue revisado el Informe Anual 2021 del Presidente del Consejo y del Director General, acordándose recomendar su aprobación al Consejo.

Con el presente informe, damos cumplimiento a lo dispuesto por los estatutos sociales y demás disposiciones aplicables del Reglamento del Consejo de Administración.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONSEJEROS PATRIMONIALES RELACIONADOS

ÁNGEL LOSADA MORENO

Presidente del Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
Lic. en Administración de Empresas,
Universidad Anáhuac.

CONSEJEROS PATRIMONIALES

BRAULIO ANTONIO ARSUAGA LOSADA

Director General de Grupo Presidente.
Presidente del Consejo Nacional Empresarial Turístico.
Lic. en Administración de Empresas,
Universidad Anáhuac.
Maestría en Administración de Empresas,
Southern Methodist University.

GONZALO BARRUTIETA LOSADA

Presidente de Operadora IPC México.
Lic. en Economía, ITAM.
Maestría en Administración de Empresas,
Claremont Graduate University.

CONSEJEROS RELACIONADOS

JOSÉ ALVERDE LOSADA

Director General de Desarrolladora A&L.
Lic. en Administración de Empresas,
Maestría en Administración de Empresas,
Texas University.

CONSEJEROS INDEPENDIENTES

ROBERTO SALVO HORVILLEUR

Consejero en varias empresas de México y Centroamérica.
Lic. en Administración de Empresas, University of Notre Dame.
Maestría en Administración de Empresas,
INCAE Business School.

CARLOS VARA ALONSO

Socio Fundador y Presidente de VACE Partners y
Consejero en varias empresas.
Licenciado en Economía, ITAM.
Maestría en Economía, Yale University.
Maestría en Administración, Yale School of Management.

LORENZO PEÓN ESCALANTE

Consejero independiente en varias empresas.
Lic. en Administración de Empresas,
Universidad Iberoamericana.

JAVIER MOLINAR HORCASITAS

Socio Director de Ventura Capital Privado, S.A. de C.V.
Lic. en Administración de Empresas,
Universidad La Salle.

GILBERTO PÉREZALONSO CIFUENTES

Vicepresidente Nacional de la Cruz Roja y
Consejero independiente en varias empresas.
Lic. en Leyes, Universidad Iberoamericana.
Maestría en Administración de Empresas,
INCAE Business School.

LUIS REBOLLAR CORONA

Consejero independiente en varias empresas.
Ingeniero Químico,
Universidad Nacional Autónoma de México.

ARTURO ELÍAS AYUB

Director de Alianzas Estratégicas y contenidos de América Movil.
Director General de UNOTV y Director General de Fundación Telmex Telcel.
Lic. en Administración de Empresas, Universidad Anáhuac.
Diplomado en Alta Dirección de Empresas, IPADE.

MANUEL SOMOZA ALONSO

CEO de CI Fondos, S.A. de C.V.
Lic. en Economía, Universidad Anáhuac.
Maestría en Finanzas,
TEC de Monterrey México.

JUAN CARLOS MATEOS DURÁN DE HUERTA

Consultor y consejero independiente en varias empresas.
Lic. en Economía, Claremont McKenna College.
Maestría en Administración de Empresas,
Harvard Business School

JAVIER MARTÍNEZ DEL CAMPO LANZ

Secretario del Consejo de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
Lic. En Derecho, Universidad Anáhuac del Norte.
Maestría en University of San Diego.

COMITÉ DE AUDITORÍA

CARLOS VARA ALONSO

Presidente

ROBERTO SALVO HORVILLEUR

LUIS REBOLLAR CORONA

ERNESTO VALENZUELA ESPINOZA

Secretario

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

ROBERTO SALVO HORVILLEUR

Presidente

GILBERTO PÉREZALONSO CIFUENTES

JUAN CARLOS MATEOS DURÁN DE HUERTA

SERGIO MONTERO QUEREJETA

Secretario

COMITÉ DE FINANZAS Y PLANEACIÓN

JAVIER MOLINAR HORCASITAS

Presidente

ÁNGEL LOSADA MORENO

JUAN CARLOS MATEOS DURÁN DE HUERTA

MANUEL SOMOZA ALONSO

ROBERTO SALVO HORVILLEUR

SERGIO MONTERO QUEREJETA

Secretario

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS



Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2021, 2020 y 2019

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	111
Estados consolidados de posición financiera	116
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	117
Estados consolidados de cambios en el capital contable	119
Estados consolidados de flujos de efectivo	120
Notas a los estados financieros consolidados	122

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, e Informe de los auditores independientes del 28 de marzo de 2022



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Gigante, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias (la "Entidad"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados de cambios en el capital contable y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Grupo Gigante, S. A. B. de C. V., y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas. Hemos determinado que las cuestiones clave de la auditoría que se describen a continuación son las que se deben comunicar en nuestro informe.

(Continúa)



Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Valuación de Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción) y se valúan a su valor razonable y las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del año en que se generan. La Entidad determina el valor razonable de sus propiedades de inversión de manera interna, lo cual requiere utilizar ciertos juicios y estimaciones significativas por parte de la administración de la Entidad para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión en el año.

La pandemia por COVID-19 ha afectado considerablemente las condiciones económicas generales y por ende las mediciones de valor razonable de este tipo de activos. Así mismo, el paro parcial en la actividad económica del país generado por las medidas del gobierno para evitar la propagación del virus provocó una reducción en la operación de la mayoría de las industrias, lo cual afectó directamente la estimación de ingresos y egresos para la determinación de flujos futuros que generan las propiedades de inversión. Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, la incertidumbre derivada de la pandemia por COVID-19 ha disminuido gradualmente, por lo que el desempeño de las diversas industrias donde opera la Entidad y particularmente el segmento de restaurantes se ha reactivado. Por ende, las mediciones de valor razonable basadas en la estimación de ingresos y egresos para la determinación de flujos futuros que generan las propiedades de inversión se vieron afectadas por estos cambios de mercado y de la operación de la Entidad.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron:

Pruebas sobre el diseño, implementación y eficacia operativa del control interno relevante, principalmente en cuanto a que el cálculo y determinación del valor razonable es revisado y aprobado por el nivel apropiado de la administración de la Entidad.

Pruebas sustantivas sobre los supuestos utilizados por la administración de la Entidad tales como los flujos futuros que generarán las propiedades de inversión y la determinación de la tasa de descuento que incluye supuestos como: inflación a largo plazo, el nivel de endeudamiento, tasa de riesgo país y prima de tamaño entre otros.

Involucramos a nuestros especialistas de Asesoría Financiera para revisar el modelo de valuación utilizado por la Administración y realizar ejercicios financieros estresando las diversas variables, realizamos pruebas de razonabilidad de los ingresos y gastos utilizados en la proyección de flujos futuros realizando escenarios a partir de comparables de industria, así como su estabilización. Para este año que terminó el 31 de diciembre de 2021, en conjunto con nuestros especialistas, evaluamos la razonabilidad de los impactos que aún están presentes en la economía derivados de la contingencia sanitaria del COVID-19 en los principales juicios y estimaciones incluidos en el modelo de valuación de las propiedades de inversión, para verificar que el valor razonable refleje las opiniones por los participantes del mercado y los datos económicos a la fecha de medición bajo las condiciones del mercado actual de manera razonable.

Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión y los principales efectos económicos por COVID-19 que continuaron impactando los insumos al modelo de valuación durante 2021 que se incluyen en la Nota 12 de los estados financieros consolidados adjuntos.

(Continúa)



Valuación de Deterioro de activos de larga duración

La Entidad cuenta con activos de larga duración, activos fijos y activos intangibles que utiliza en sus negocios. Se ha identificado que el nivel más bajo al que se generan flujos identificables (Unidades Generadoras de Efectivo o "UGEs") son las tiendas y restaurantes de la Entidad, por lo tanto, cada año se realiza una evaluación identificando la existencia de indicadores de deterioro de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 36 Deterioro del Valor de los Activos ("IAS 36", por sus siglas en inglés), en las que se revisa si existen indicadores de posibles pérdidas por deterioro como pérdidas operativas o flujos de efectivo negativos recurrentes. Para las UGEs que muestran indicadores de deterioro, la Entidad determina el valor de uso de las UGEs, a través de cálculos de flujos futuros descontados, y los compara contra el valor en libros de los activos de larga duración de las UGEs para identificar posibles pérdidas por deterioro. Para los activos de larga duración que no son atribuibles a una sola UGE, activos corporativos, éstos son asignados al grupo de UGEs con los cuales están relacionados para posteriormente hacer una comparación entre el valor en uso del grupo de UGEs y el valor en libros de los activos de larga duración de las UGEs incluyendo los activos corporativos asignados.

Como resultado de la pandemia por COVID-19, el monto recuperable de activos se vio afectado negativamente. Lo anterior debido a la estimación de incertidumbre asociada a COVID-19 lo cual desencadenó indicadores de deterioro en diversas UGEs. Adicionalmente, dada las restricciones de operación impuestas por el gobierno para evitar el contagio de COVID-19 durante varios meses del 2020 y en enero y febrero de 2021, los flujos de efectivo de los negocios de la Entidad disminuyeron principalmente en el segmento de restaurantes de la Entidad.

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, la incertidumbre derivada de la pandemia por COVID-19 ha disminuido gradualmente, por lo que el desempeño de las diversas industrias donde opera la Entidad y particularmente el segmento de restaurantes se ha reactivado. Por ende, las estimaciones de ingresos y egresos para la determinación de flujos futuros que generan las UGEs (valor de uso) se vieron afectadas por estos cambios positivos en el mercado y de la operación de la Entidad.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron:

Pruebas al cierre del ejercicio: i) la identificación de UGEs con indicadores de deterioro, ii) la evaluación de la razonabilidad de los cálculos de valor en uso de las UGEs, iii) involucramiento de especialistas de Asesoría Financiera para la revisión de la evaluación de los juicios y estimaciones afectados por la expectativa de mercado y condiciones económicas que impactan los insumos en el cálculo del valor en uso de las UGEs, particularmente como resultado de la incertidumbre por COVID-19 y el tiempo en que tomara a la economía en general recuperarse, iv) cálculo de las pérdidas por deterioro determinadas por la Administración y v) el registro y, de ser aplicable, la reversión de cualquier pérdida por deterioro. Nuestras pruebas incluyeron la revisión de la correcta determinación de, entre otros, los siguientes supuestos: el detalle de los ingresos futuros proyectados, la tasa de descuento utilizada y, de acuerdo con nuestro conocimiento del negocio de la Entidad, que los incrementos considerados en los presupuestos utilizados en los cálculos para los siguientes años fueran razonables y tomaran en cuenta los impactos por COVID-19 y la estimación de la incertidumbre económica aún vigente.

En la Nota 3u se incluyen las revelaciones sobre la política contable de la Entidad respecto al deterioro de activos de larga duración.

Otra información distinta de los estados financieros consolidados y del Informe de los auditores independientes

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende dos documentos, el Informe Anual y la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Informe Anual y el Reporte Anual se espera que estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

(Continúa)



Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y cuando lo hagamos, considerar si la otra información es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del mismo, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones o si concluimos que existe un error material en la otra información tendríamos que informar este hecho.

Responsabilidades de la administración y los responsables de gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las IFRS, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad como empresa en funcionamiento y utilizando el postulado básico de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

(Continúa)



- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto de la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades y actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Sergio Vargas Vargas
Ciudad de México, México
28 de marzo de 2022

(Concluye)



Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
(En miles de pesos)

Activo	Nota	2021	2020	2019
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 3,082,559	\$ 2,424,653	\$ 1,686,783
Instrumentos financieros	6	324,465	351,643	426,608
Cuentas por cobrar e impuestos por recuperar- Neto	7	2,987,785	2,981,259	3,137,809
Inventarios - Neto	8	5,957,586	5,655,442	6,568,139
Pagos anticipados		164,465	163,300	203,927
Activos clasificados como mantenidos para la venta	9	40,795	1,536,769	-
Total del activo circulante		<u>12,557,655</u>	<u>13,113,066</u>	<u>12,023,266</u>
Propiedades y equipo - Neto	10	8,697,097	9,364,427	10,775,004
Activo por derecho de uso - Neto	11	3,919,992	4,311,648	4,972,202
Propiedades de inversión	12	14,938,759	13,685,998	14,932,014
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	13	3,169,769	3,665,313	3,190,718
Crédito mercantil	16	975,319	985,408	978,474
Impuestos a la utilidad diferidos	29	1,389,316	982,778	484,915
Instrumentos financieros	6	1,141,892	-	-
Intangibles y otros activos - Neto	17	1,499,918	1,572,044	1,473,032
Total del activo no circulante		<u>35,732,062</u>	<u>34,567,616</u>	<u>36,806,359</u>
Total		<u>\$ 48,289,717</u>	<u>\$ 47,680,682</u>	<u>\$ 48,829,625</u>
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de los préstamos bancarios	20	\$ 765,407	\$ 2,677,782	\$ 446,205
Cuentas y documentos por pagar a proveedores		3,902,695	4,123,831	4,773,714
Impuestos y gastos acumulados	18	3,281,001	2,309,269	2,164,870
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	19	768,679	796,257	724,874
Total del pasivo circulante		<u>8,717,782</u>	<u>9,907,139</u>	<u>8,109,663</u>
Préstamos bancarios	20	10,538,124	9,564,091	10,299,534
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	19	3,859,264	4,158,531	4,678,668
Beneficios a los empleados	21	234,902	236,772	150,366
Impuestos a la utilidad diferidos	29	2,297,856	2,392,639	2,396,713
Impuestos a largo plazo	29	56,180	112,360	168,540
Instrumentos financieros derivados	20	91,607	608,781	278,674
Rentas cobradas por anticipado, periodos de gracia recibidos y otras cuentas por pagar		160,847	169,140	182,795
Total del pasivo no circulante		<u>17,238,780</u>	<u>17,242,314</u>	<u>18,155,290</u>
Total del pasivo		25,956,562	27,149,453	26,264,953
Capital contable:				
Capital social	23	1,374,928	1,374,928	1,374,928
Prima en suscripción de acciones		4,026,542	4,026,542	4,026,542
Utilidades acumuladas		16,166,395	14,381,672	16,591,220
Otras partidas del resultado integral	24	223,430	384,746	284,512
Capital contable atribuible a la participación controladora		21,791,295	20,167,888	22,277,202
Participación no controladora	25	541,860	363,341	287,470
Total del capital contable		<u>22,333,155</u>	<u>20,531,229</u>	<u>22,564,672</u>
Total		<u>\$ 48,289,717</u>	<u>\$ 47,680,682</u>	<u>\$ 48,829,625</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En miles de pesos, excepto dato de utilidad por acción)

	Nota	2021	2020	2019
Operaciones continuas:				
Venta de bienes		\$ 26,699,458	\$ 24,082,379	\$ 30,620,281
Ingresos por arrendamiento		1,454,301	1,546,006	1,511,144
Otros ingresos		<u>664,803</u>	<u>647,848</u>	<u>314,202</u>
		28,818,562	26,276,233	32,445,627
Costo de ventas	27	17,366,452	16,600,426	19,765,988
Gastos de operación	27	9,171,650	9,574,517	9,877,277
(Ganancia) pérdida neta en revaluación de propiedades de inversión	12	(911,380)	504,974	(136,640)
Gastos financieros		1,775,790	1,680,522	1,549,737
Ingresos financieros		(98,533)	(124,195)	(190,175)
Ganancia cambiaria - Neta		(7,512)	(11,120)	(416)
(Ganancia) pérdida neta en revaluación de instrumentos financieros		(417,917)	419,757	443,467
Utilidad en resultado de negocios conjuntos y asociadas	13	<u>(602,767)</u>	<u>(457,514)</u>	<u>(182,920)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		2,542,779	(1,911,134)	1,319,309
Impuestos a la utilidad	29	<u>612,438</u>	<u>49,282</u>	<u>690,172</u>
Utilidad (pérdida) por operaciones continuas		<u>\$ 1,930,341</u>	<u>\$ (1,960,416)</u>	<u>\$ 629,137</u>
Operaciones discontinuadas:				
Pérdida de las operaciones discontinuas - neto de impuestos	30	<u>(33,200)</u>	<u>(182,644)</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada		<u>\$ 1,897,141</u>	<u>\$ (2,143,060)</u>	<u>\$ 629,137</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro				
Pérdida (utilidad) por conversión de operaciones extranjeras y pérdida (ganancia) actuarial - neto de impuestos	24 y 25	<u>\$ 249,392</u>	<u>\$ (117,618)</u>	<u>\$ 162,695</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada del año		<u>\$ 1,647,749</u>	<u>\$ (2,025,442)</u>	<u>\$ 466,442</u>

(Continúa)



	Nota	2021	2020	2019
Utilidad (pérdida) neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora		\$ 1,784,723	\$ (2,209,548)	\$ 600,850
Participación no controladora	14	<u>112,418</u>	<u>66,488</u>	<u>28,287</u>
		<u>\$ 1,897,141</u>	<u>\$ (2,143,060)</u>	<u>\$ 629,137</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada atribuible a:				
Participación controladora		\$ 1,623,407	\$ (2,109,314)	\$ 430,082
Participación no controladora	14	<u>24,342</u>	<u>83,872</u>	<u>36,360</u>
		<u>\$ 1,647,749</u>	<u>\$ (2,025,442)</u>	<u>\$ 466,442</u>
Utilidad (pérdida) por acción de operaciones continuas porción controladora				
Utilidad (pérdida) neta básica y diluida (pesos por acción)	30	<u>\$ 1.83</u>	<u>\$ (2.04)</u>	<u>\$ 0.60</u>
Pérdida de operaciones discontinuas porción controladora				
Pérdida básica y diluida (pesos por acción)	30	<u>\$ (0.03)</u>	<u>\$ (0.18)</u>	<u>\$ -</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	Capital aportado		Resultados acumulados	Otras partidas del resultado integral		
	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades acumuladas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras y ganancias (pérdidas) actuariales	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 1,374,928	\$ 4,026,542	\$ 15,990,370	\$ 455,280	\$ 259,570	\$ 22,106,690
Dividendos decretados	-	-	-	-	(8,460)	(8,460)
Utilidad integral	-	-	600,850	(170,768)	36,360	466,442
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,374,928	4,026,542	16,591,220	284,512	287,470	22,564,672
Dividendos decretados	-	-	-	-	(8,001)	(8,001)
(Pérdida) integral	-	-	(2,209,548)	100,234	83,872	(2,025,442)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,374,928	4,026,542	14,381,672	384,746	363,341	20,531,229
Dividendos decretados	-	-	-	-	(138,853)	(138,853)
Reversión de la opción de compra Grupo Prisa (Nota 25)	-	-	-	-	293,030	293,030
Utilidad integral	-	-	1,784,723	(161,316)	24,342	1,647,749
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 1,374,928</u>	<u>\$ 4,026,542</u>	<u>\$ 16,166,395</u>	<u>\$ 223,430</u>	<u>\$ 541,860</u>	<u>\$ 22,333,155</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	2021	2020	2019
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	\$ 2,542,779	\$ (1,911,134)	\$ 1,319,309
Ajustes:			
Depreciación y amortización	1,776,653	1,823,604	1,696,727
(Ganancia) pérdida neta en revaluación de propiedades de inversión	(911,380)	436,197	(136,640)
(Ganancia) pérdida en venta y baja de propiedades y equipo	(119,686)	248,632	173,392
(Ganancia) pérdida neta en revaluación de instrumentos financieros	(417,917)	419,757	443,467
Utilidad en resultados de negocios conjuntos y asociadas	(602,767)	(457,514)	(182,920)
Ingresos financieros	(98,533)	(124,195)	(190,175)
Concesiones de arrendamiento	(70,184)	(173,189)	-
Utilidad en intercambio de derechos fiduciarios	(131,180)	-	-
Utilidad en venta de propiedades de inversión con arrendamiento posterior	-	(227,158)	-
Otros sin flujo de efectivo neto	45,739	(23,753)	49,472
Gastos financieros	<u>1,775,790</u>	<u>1,680,522</u>	<u>1,549,737</u>
	3,789,314	1,691,769	4,722,369
Movimientos en capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar - Neto	318,264	(29,100)	(16,472)
Inventarios - Neto	(302,143)	824,852	290,913
Pagos anticipados	(39,008)	40,626	32,323
Aumento (disminución) en:			
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	(221,137)	(581,845)	(555,483)
Impuestos y gastos acumulados	402,605	180,146	369,194
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(656,070)</u>	<u>(590,854)</u>	<u>(865,952)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	3,291,825	1,535,594	3,976,892
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades y equipo	(436,476)	(541,147)	(1,250,891)
Adquisición de propiedades de inversión	(189,170)	(391,253)	(1,014,578)
Adquisición de intangibles y otros activos	(108,933)	(137,439)	-
Venta de inmuebles y equipo	1,583,249	863,130	-
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	43,318	32,094	24,516
Venta de instrumentos financieros	-	-	2,221
Aportaciones a negocios conjuntos y asociadas	-	(40,961)	(104,500)
Intereses cobrados	<u>98,533</u>	<u>124,195</u>	<u>190,175</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	990,521	(91,381)	(2,153,057)

(Continúa)



	2021	2020	2019
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios obtenidos neto de costos de emisión	2,795,456	1,991,010	1,287,000
Pago de préstamos bancarios	(3,988,459)	(583,780)	(1,075,896)
Pago de pasivos e intereses por arrendamiento	(1,150,080)	(1,008,670)	(1,256,145)
Intereses pagados	(1,078,228)	(1,158,147)	(1,032,146)
Dividendos pagados a participación no controladora	<u>(138,853)</u>	<u>(8,001)</u>	<u>(8,460)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(3,560,164)</u>	<u>(767,588)</u>	<u>(2,085,647)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	722,182	676,625	(261,812)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	2,541,058	1,772,074	2,127,119
Efectos por tipo de cambio en el valor del efectivo	<u>(103,284)</u>	<u>92,359</u>	<u>(93,233)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período (ver Nota 5)	<u>\$ 3,159,956</u>	<u>\$ 2,541,058</u>	<u>\$ 1,772,074</u>
			(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En miles de pesos, excepto dato de utilidad por acción)

1. Actividades y eventos significativos

Grupo Gigante es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida en México. El domicilio de sus oficinas corporativas es Avenida Ejército Nacional número 769, Torre "B", Piso 12, Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11520, Ciudad de México, México.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y sus Subsidiarias (en conjunto la "Entidad" o la "Compañía" indistintamente), se dedican a la operación de restaurantes y otros servicios, desarrollo y administración de propiedades de inversión, operación de estacionamientos y a la operación de autoservicios especializados en la comercialización de productos y equipos para oficina, electrónicos y artículos para el hogar.

Fusiones entre subsidiarias:

El 31 de diciembre de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que, en seguimiento a lo aprobado el 15 de diciembre de 2021, por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.; mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas de Controinmuebles, S.A. de C.V., y de Tabazgar, S.A. de C.V., Baralver, S.A. de C.V., Bayatepec, S.A. de C.V., Inmobiliaria Mayaver, S.A. de C.V., Mezoren, S.A. de C.V., Valtral, S.A. de C.V., Inmobiliaria Real de Arteaga, S.A. de C.V., Inmobiliaria Villamex, S.A. de C.V., Gilosa, S.A. de C.V., Ejenal, S.A. de C.V., Inmobiliaria Zaramon, S.A. de C.V., Acostera, S.A. de C.V., Módulo de Conservación de Perecederos, S.A. de C.V., Comercial Plaza Huasteca, S.A. de C.V., Largel, S.A. de C.V., Pumex, S.A. de C.V., Posada del Sol, S.A. de C.V., Consejeros Industriales e Inmobiliarios, S.A. de C.V., Monisan, S.A. de C.V., Gelmor, S.A. de C.V., Inmobiliaria Palmaran, S.A. de C.V., Inmobiliaria Mexicana de Nuevo León, S.A. de C.V., Montorres, S.A. de C.V., Zadazar, S.A. de C.V., Morangel, S.A. de C.V., Inmobiliaria y Administradora Independencia, S.A. de C.V., Citonal, S.A. de C.V., Centros Comerciales Mexicanos, S.A. de C.V., Orimex, S.A. de C.V., Fraccionadora e Inmobiliaria de Matamoros, S.A. de C.V., Bodega Gigante, S.A. de C.V., Inmobiliaria y Administradora Constituyentes, S.A. de C.V., Inmobiliaria Tlaxtlamex, S.A. de C.V., Inmobiliaria Alka, S.A. de C.V., Guadalajara, S.A. de C.V., Centros Comerciales Fronterizos, S.A. de C.V., Logomar, S.A. de C.V., Norival, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Lorel, S.A. de C.V., así como por acuerdo de la asamblea general extraordinaria de accionistas de Inmobiliaria Soba, S.A., (en su conjunto, las "Fusionadas"), se acordó, respectivamente, la fusión de Controinmuebles, S.A. de C.V., subsidiaria de la Entidad, como sociedad fusionante y que subsistió, con las Fusionadas como sociedades fusionadas y que se extinguieron (las "Fusiones"). Las cifras con base en las cuales Controinmuebles, S.A. de C.V. y las Fusionadas, respectivamente, acordaron llevar a cabo las Fusiones, corresponden a las consignadas en sus correspondientes estados financieros no dictaminados al 31 de octubre de 2021, los cuales, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 223 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en esa misma fecha, se publicaron junto con los acuerdos sobre las Fusiones en el sistema electrónico establecido para tal efecto por la Secretaría de Economía.

Como consecuencia de las Fusiones, Controinmuebles, S.A. de C.V., se convirtió en propietario y causahabiente, a título universal, del patrimonio de las Fusionadas, el cual comprende todo el activo y el pasivo de estas últimas, sin reserva ni limitación alguna. En consecuencia, Controinmuebles, S.A. de C.V., es titular de todos los derechos, obligaciones, acciones y garantías que correspondían a las Fusionadas por virtud de contratos y convenios (mismos que continuarán en pleno vigor y efectos en sus términos), licencias, permisos, concesiones, registros y, en general, por cualesquiera operaciones y actos realizados por las Fusionadas, con todo cuanto de hecho y por derecho les correspondía.



Para fines de claridad, y de conformidad con las disposiciones legales aplicables, en virtud de las Fusiones, Controinmuebles, S.A. de C.V., adquirió y asumió la titularidad de la totalidad de las obligaciones y pasivos que a dicha fecha tenían las Fusionadas, lo que además constituyó el sistema para la extinción del pasivo de cada una de las Fusionadas. Toda vez que Controinmuebles, S.A. de C.V., y las Fusionadas son subsidiarias, directa o indirectamente, según sea el caso, de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., bajo la definición de “control” que se establece en las Normas Internacionales de Información Financiera; los estados financieros consolidados de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y sus subsidiarias no sufrieron cambios por el efecto de las Fusiones.

Administración de deuda bancaria:

El 19 de agosto de 2021, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con Santander y HSBC por un importe de \$2,000,000, con fecha de vencimiento el 19 de agosto de 2026, a liquidarse en amortizaciones mensuales, pagando intereses a tasa variable. Este préstamo está garantizado mediante un fideicomiso irrevocable de administración, garantía y fuente de pago al que se aportaron 20 propiedades de inversión de la Entidad.

El 20 de julio de 2021, Covilla, S.A. de C.V., Arbokel, S.A. de C.V., y Guadalajara, S.A. de C.V., todas ellas subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., reestructuraron y contrataron pasivos bancarios con Banco Inbursa, por un importe total de \$1,995,000, de los cuales, la cantidad de \$391,124 representan deuda nueva cuyo destino principal fue la sustitución de pasivos bancarios. El plazo de vencimiento de los pasivos bancarios citados ocurrirá en julio de 2031, con tasas variables y amortizaciones mensuales crecientes (una vez concluidos los periodos de gracia aplicables). La operación contempla el otorgamiento de garantías en favor del banco consistentes en obligación solidaria de algunas subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., hipotecas y prendas.

El 14 de julio de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., reestructuró, con BBVA, Santander, HSBC y Scotiabank (los “**Bancos**”), sus pasivos bancarios por un importe de \$4,850,000 a efecto de consolidarlos en un solo contrato, ampliar el plazo de vencimiento al 14 de julio de 2026, con una tasa variable y establecer amortizaciones trimestrales crecientes a partir de enero de 2022. La operación contempla el otorgamiento de garantías en favor de los Bancos consistentes en la fianza de algunas subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., así como un fideicomiso de garantía con derechos de reversión y una prenda (ver Nota 20 viii y xi).

El 14 de julio de 2021 Restaurantes Toks, S.A. de C.V., reestructuró, su deuda de \$1,100,000 con BBVA, ampliando el plazo de vencimiento al 14 de octubre de 2025, con una tasa variable y estableciendo amortizaciones trimestrales crecientes a partir de julio de 2022. La operación contempla el otorgamiento de garantías en favor de BBVA consistentes en la fianza de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Grupo Toks, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), así como un contrato de fideicomiso de garantía con derechos de reversión.

El 6 de julio de 2020, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., como acreditado, Office Depot de México, S.A. de C.V., Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., y Restaurantes Toks, S.A. de C.V., como fiadores, y los Bancos, como acreedores, y BBVA como agente administrativo y agente de garantías, celebraron un contrato de Crédito Simple Sindicado hasta por la cantidad de \$1,800,000, a un plazo de nueve meses con posibilidad, en su caso, de ampliarlo por tres meses adicionales (el “Crédito de Liquidez”), a efecto de que la Entidad hiciera frente a las necesidades de liquidez derivadas de la pandemia provocada por el coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19).

El 7 de julio de 2020, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., realizó la única disposición del crédito por \$1,300,000.



Como parte de esta operación, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.: a) renegoció (i) el Contrato de Crédito Simple Sindicado del 12 de julio de 2017, celebrado entre Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., como acreditado; Office Depot de México, S.A. de C.V., Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., y Restaurantes Toks, S.A. de C.V., como fiadores; y BBVA, Scotiabank y Santander, como acreedores y (ii) el Contrato de Crédito en Cuenta Corriente del 28 de enero de 2019 celebrado entre Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., como acreditado; Office Depot de México, S.A. de C.V., Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., y Restaurantes Toks, S.A. de C.V., como fiadores; BBVA y HSBC, como acreedores (el contrato de crédito de 2019, en conjunto con el contrato de crédito de 2017, los “Contratos de Crédito”, los cuales fueron reestructurados el 14 de julio de 2021 (ver Nota 20 viii y xi)) para hacerlos consistentes con el Crédito de Liquidez, b) otorgó, a través de un Contrato de Fideicomiso de Garantía con Derechos de Reversión suscrito, entre otros, con CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, y un Contrato de Prenda, garantías reales consistentes en el 100% de las acciones representativas del capital social de Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., así como, algunos activos inmobiliarios no estratégicos, para garantizar las obligaciones de pago del Crédito de Liquidez y los Contratos de Crédito y c) aprobó la desinversión de activos no estratégicos, cuyos recursos se destinarán para el pago del Crédito de Liquidez y la disminución del saldo insoluto bajo los Contratos de Crédito. El 23 de marzo de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., amortizó el total del saldo insoluto del Crédito de Liquidez (ver Nota 20 xii).

El 28 de enero de 2019, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., contrató una línea de crédito comprometida de hasta por \$1,000,000, a un plazo de 3 años, con una tasa de interés variable (estableciendo la tasa de interés más un margen aplicable, en función de la variación del índice de apalancamiento). Office Depot de México, S.A. de C.V., Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., y Restaurantes Toks, S.A. de C.V., participaron en el contrato como fiadores (ver Nota 20 xi). El 27 de marzo de 2020, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., realizó la primera y única disposición por \$650,000 de dicha línea de crédito. El 30 de junio de 2020, solicitó a los acreedores cancelar el monto remanente de su compromiso no dispuesto. El 14 de julio de 2021, este préstamo fue reestructurado y consolidado con el crédito identificado en la Nota 20 viii.

Adquisiciones:

El 22 de febrero de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó que, en relación a la participación, a través de sus subsidiarias Monisan, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Cuauhtémoc Liceaga, S.A., en el Fideicomiso de Administración F/743955 (el cual, a su vez, era titular de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Administración F/1447) y en el Fideicomiso de Administración CIB/535 (en adelante y en su conjunto la “Participación de las Subsidiarias”), tomó la determinación de celebrar ciertos contratos de aportación y cesión de derechos fideicomisarios (en adelante los “Contratos de Aportación”) a efecto de aportar la Participación de las Subsidiarias a Fibra SOMA a cambio de recibir, en propiedad, 22,837,852 (veintidós millones ochocientos treinta y siete mil ochocientos cincuenta y dos) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por esta última (en adelante los “CBFI”) (Ver Nota 6 y 13).

Beer Factory de México, S.A. de C.V., subsidiaria de Grupo Toks, S.A. de C.V., adquirió, de algunas subsidiarias de Fine & Casual Dinning, S.A.P.I. de C.V., empresa controlada por fondos de capital privado administrados por Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V., todos los activos, incluida la marca y los derechos derivados de los contratos de franquicia, de las taquerías “El Farolito”. Conforme a lo pactado en el contrato de compraventa correspondiente, Beer Factory de México, S.A. de C.V., tomó la operación de las taquerías “El Farolito” el 4 de marzo de 2020. Con esta operación se adquirieron los activos de 6 unidades y los derechos derivados de las franquicias de 5 unidades. El importe de la contraprestación pagada por Beer Factory de México, S.A. de C.V., fue la cantidad de \$150,000 (ver Nota 15).

Operaciones discontinuas:

El 20 de septiembre de 2020, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., en apego a su plan estratégico y particularmente respecto al tratamiento de activos no estratégicos, a través de su subsidiaria Office Depot de México, S.A. de C.V., tomó la determinación de salir del mercado colombiano al desprenderse de sus activos y concluir sus operaciones en dicho mercado. Las actividades de Office Depot de México, S.A. de C.V., en Colombia se consolidaban a través de su subsidiaria OD Colombia, S.A.S., y consistían en la operación de 3 tiendas bajo la marca “Office Depot”, un centro de distribución y una planta de producción y transformación de papel, los cuales, vendían mercancías. Al 31 de diciembre de 2019, la operación de Colombia representó para Office Depot de México, S.A. de C.V., a nivel consolidado, únicamente el 2.82% de sus ingresos y el 1.60% de su pasivo total.



COVID-19:

Durante los primeros meses de 2020, mundialmente apareció el COVID-19 que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, la expansión global de dicho virus motivo una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad habiéndose tomando diversas acciones sanitarias por las distintas autoridades competentes para detener la propagación de este virus. Derivado de estas medidas y acciones, así como de los efectos que el COVID-19 ha tenido en los mercados, se deterioraron las condiciones económicas y de salud en la sociedad en general, repercutiendo en los negocios a nivel mundial y en la Entidad, particularmente en el segmento de restaurantes, al no ser considerado por las autoridades mexicanas como una actividad esencial.

En 2020 y durante los primeros meses del 2021, la contingencia por COVID-19 disminuyó el tráfico promedio de clientes en las unidades de la Entidad e incluso implicó el cierre temporal de algunas unidades, por lo que se vio afectado el nivel de ingresos de la Entidad. Los mercados y economías en un gran número de países se vieron impactados por las condiciones de salud pública particulares por COVID-19. Al cierre de 2021 aún existía incertidumbre de (i) la duración y propagación del brote, así como la aparición de nuevas variantes, (ii) las restricciones y recomendaciones de las Organizaciones de Salud y Gobiernos, (iii) los efectos en los mercados financieros, y (iv) los efectos, en general, en la economía nacional e internacional, misma que se han disipado importantemente sin que lo anterior implique que puedan aparecer nuevas variantes que cambien este hecho.

Si bien, durante 2021 también, hubo una notable recuperación económica en general en comparación al 2020, esto debido principalmente a que las restricciones de operación impuestas por el gobierno para evitar el contagio de COVID-19 fueron cambiando con un incremento en los índices de confianza del consumidor, lo cual, propició a que los flujos de efectivo de los negocios de la Entidad recuperaron su cauce, principalmente en el segmento de restaurantes (ver Nota 32a).

Aún y con la observable recuperación de la industria, economía y los negocios en general de la Entidad, los indicadores de desempeño y la evolución de la pandemia y sus impactos serán continuamente monitoreados, ya que continúan siendo inciertos y no pueden predecirse. Se han implementado y se continuará buscando implementar una serie de decisiones preventivas en todos los campos de acción para enfrentar la contingencia, dentro de las que destacan, entre otras, decisiones de financiamiento, refinanciamiento y fortalecimiento de la caja, ahorros sustanciales, renegociación de contratos y suspensión o cancelación de proyectos no indispensables (ver Nota 3b).

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año 2021.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IASB 39, y la IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de “ítems” o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de intereses de referencia.

Estas modificaciones no son relevantes para la Entidad dado que esta última no tiene exposición a tasas “Interbank Offered Rate (“IBOR”)”.



Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de junio de 2021, enmienda a la IFRS 16

En el año 2020, la Entidad adoptó anticipadamente Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16) que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (enmienda a la IFRS 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

En el año 2021, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2020).

El expediente práctico permite que un arrendatario elija no evaluar si una concesión de renta derivada del COVID-19 es una modificación al arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes de la concesión de rentas derivadas del COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa del COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

Impacto en la contabilidad al aplicar la excepción a los cambios en los pagos de arrendamiento

La Entidad ha aplicado el expediente práctico retrospectivamente a todas las concesiones de renta que sean elegibles como un resultado de la modificación de mayo 2020. La Entidad ha contabilizado las concesiones de arrendamiento como un ingreso en los resultados del ejercicio.

La Entidad se ha beneficiado por la suspensión de meses de pago de renta por arrendamientos de tiendas y restaurantes. La suspensión por pagos de arrendamientos durante el ejercicio 2021 y 2020 ascendió a \$70,184 y \$173,189, respectivamente y ha sido contabilizada como un ingreso en los resultados del ejercicio.

La Entidad ha dado de baja la parte del pasivo por arrendamiento que se ha cancelado por el perdón de los pagos de arrendamiento, consistente con los requerimientos de la IFRS 9:3.3.1. La Entidad continúa reconociendo el gasto por interés en los pasivos por arrendamiento.



Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Modificaciones a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros.

Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28, Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo por la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a IAS 1, Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si las entidades van a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.



Las modificaciones serán aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada si las entidades también aplican todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la administración. Por consiguiente, las entidades deben reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. Las entidades deben medir los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de “probar si un activo funciona adecuadamente”. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de las entidades, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones deben ser aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración de las entidades lo tengan planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de las entidades en los cuales apliquen por primera vez las modificaciones.

Las entidades deberán reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones serán efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.



Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los “costos por cumplir” en un contrato comprende los “costos relacionados directamente al contrato”. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales las entidades no hayan cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales las entidades apliquen por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, las entidades deben reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones serán efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional para las subsidiarias de las entidades que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que sería lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

La modificación será efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del “10%” para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación será efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

IFRS 16 Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.



Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueden influir en la toma de decisiones de las personas interesadas en los estados financieros y que son hechos en la base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los “4 pasos del proceso de materialidad” descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre”.

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo en la ley aplicable de impuestos, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con un reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.



Siguiendo las modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

El IASB también añade un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del primer periodo comparativo del periodo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.
 - Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo.
- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada

3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingles).

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. *Costo histórico*

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de dicha forma, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.



Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Empresa en funcionamiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la administración de la Entidad asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Como se menciona en la Nota 1 anterior, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, derivado de la mejora económica en lo general y la reapertura de los negocios e industrias donde opera la entidad, la incertidumbre de los efectos por pandemia ha disminuido considerablemente. Esto principalmente a que las restricciones de operación impuestas por el gobierno para evitar el contagio de COVID-19 han cambiado complementando el incremento en los índices de confianza del consumidor lo cual propició a que los flujos de efectivo de los negocios de la Entidad recuperaron su cauce, principalmente en el segmento de restaurantes de la Entidad. La Entidad analizó las condiciones para determinar si el supuesto para continuar como empresa en funcionamiento le es aplicable basado en los hechos y circunstancias actuales. Algunas de las consideraciones adoptadas son;

- a) La Entidad considera que será capaz de generar los flujos de efectivo suficientes para cumplir con sus compromisos.
- b) Durante el año 2021 se realizaron reestructuras de deuda bancaria con el fin de ajustar el calendario de ciertas amortizaciones del principal, así como el calendario de ciertos pagos de interés y se realizaron venta de activos no estratégicos.
- c) Mejoría importante de los resultados de la Entidad, especialmente los relativos a restaurantes por la liberación de restricciones impuestas por los gobiernos donde opera la entidad por la mejoría de las condiciones de la contingencia sanitaria del COVID-19.
- d) Se continuó impulsando los canales electrónicos de distribución para seguir brindando el servicio a sus clientes.
- e) Optimizar el capital de trabajo y la operación de tiendas y restaurantes con una estrategia para la reducción de gastos que permitan fortalecer la estructura financiera.

El alcance del impacto en el desempeño financiero de la Entidad y particularmente en el segmento de restaurantes seguirá dependiendo en gran medida de la evolución y extensión del COVID-19, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados de futuros acontecimientos, incluyendo, entre otros: (i) la duración y propagación del brote, así como la aparición de nuevas variantes (ii) las restricciones y recomendaciones de la Organizaciones de Salud y Gobiernos, (iii) los efectos en los mercados financieros, y (iv) los efectos en general en la economía nacional e internacional.

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la Entidad continúa con una recuperación gradual alineada a la reactivación económica.



c. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y los de sus Subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando una entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dichas subsidiarias, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la compañía en la que invierte.

La Compañía reevalúa si tiene o no el control de una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultado integral desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.



Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la Entidad y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la Entidad y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. *Combinación de negocios*

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por la Entidad, menos los pasivos incurridos por la Entidad con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable con excepción de:

- Impuestos diferidos activos o pasivos y activos o pasivos relacionados con beneficios a empleados, que se reconocen y miden de conformidad con IAS 12 *Impuestos a la Utilidad* e IAS 19 *Beneficios para Empleados*, respectivamente;
- Pasivos o instrumentos de capital relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la Entidad celebrados para reemplazar acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida que se miden de conformidad con la IFRS 2 *Pagos basados en acciones* a la fecha de adquisición; y
- Activos (o un grupo de activos para su disposición) que se clasifican como mantenidos para venta de conformidad con la IFRS 5 *Activos no Circulantes Conservados para Venta y Operaciones Discontinuas* que se miden de conformidad con dicha norma.



El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el consolidado de resultado integral como una ganancia por compra a precio de ganga.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la entidad en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La opción de base de medición se realiza en cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, con base en lo especificado por otra IFRS.

Cuando la contraprestación transferida por la Entidad en una combinación de negocios incluya activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación contingente se mide a su valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida en una combinación de negocios. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que califican como ajustes del periodo de medición se ajustan retrospectivamente con los correspondientes ajustes contra crédito mercantil. Los ajustes del periodo de medición son ajustes que surgen de la información adicional obtenida durante el 'periodo de medición' (que no puede ser mayor a un año a partir de la fecha de adquisición) sobre hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición.

El tratamiento contable para cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califiquen como ajustes del periodo de medición depende de cómo se clasifique la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifique como capital no se vuelve a medir en fechas de informe posteriores y su posterior liquidación se contabiliza dentro del capital. La contraprestación contingente que se clasifique como un activo o pasivo se vuelve a medir en fechas de informe posteriores de conformidad con IAS 39, o IAS 37, *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*, según sea apropiado, reconociendo la correspondiente ganancia o pérdida siendo reconocida en el estado de resultados.

Cuando una combinación de negocios se logra por etapas, la participación accionaria previa de la Entidad en la empresa adquirida se remide al valor razonable a la fecha de adquisición y la ganancia o pérdida resultante, si hubiere, se reconoce en el estado de resultados. Los montos que surgen de participaciones en la empresa adquirida antes de la fecha de adquisición que han sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican al estado de resultados cuando este tratamiento sea apropiado si dicha participación se elimina.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del periodo de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el periodo de medición (ver párrafos anteriores) o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado a los montos reconocidos a dicha fecha.

Los pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios son inicialmente valuados a valor razonable a la fecha de adquisición. Al final de los periodos de reporte subsecuentes, esos pasivos contingentes se valuarán al mayor entre el monto que se reconocería de acuerdo con la IAS 37 y el monto reconocido inicialmente menos el monto acumulado de ingresos reconocido de acuerdo con los principios de la IFRS 15.



e. **Inversiones en asociadas y negocios conjuntos**

Una asociada es una entidad sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la compañía en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados, los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas o negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada o negocio conjunto) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada o un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en una asociada o negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la re-evaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada o un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de participación se discontinúa y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se discontinúa.



La Entidad sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una evaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la Entidad reduce su participación en una asociada o en un negocio conjunto pero la Entidad sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales en relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su asociada o un negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada o negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada o negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

f. ***Equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor. Los equivalentes de efectivo se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en resultados del periodo.

g. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

h. ***Efectivo restringido***

El efectivo restringido representa saldos de efectivo y equivalentes de efectivo que posee la Entidad que sólo están disponibles para su uso bajo determinadas condiciones de acuerdo con contratos de garantía y otros acuerdos suscritos por la Entidad (como se explica en la Nota 5). Esta clase de efectivo se tiene catalogado por su periodo de restricción, en menores a doce meses y mayores a un año en atención al periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplen y la Entidad puede hacer uso de estos montos, por lo que el saldo de efectivo restringido a corto plazo se ha clasificado dentro del activo circulante en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo dentro del rubro de intangibles y otros activos.

i. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.



Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (ii) posterior); y
- La Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iii) posterior).

(i) Costo Amortizado y método de tasa de interés efectivo

El método de tasa de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.



Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros”.

(ii) *Activos Financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (ii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican como en valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios como en valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (ii) más arriba).
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada “disparidad contable”) que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros en valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas”. El valor razonable es determinado de la manera descrita en la nota 22(l).

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;



- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “ganancia / pérdida neta en revaluación de instrumentos financieros”;
- Para los instrumentos de deuda medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de “ganancia y pérdida neta en revaluación de instrumentos financieros”. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de “ganancia y pérdida neta en revaluación de instrumentos financieros”; y
- Para los instrumentos de capital medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.



En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.



(ii) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes.

Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.



Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la provisión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

j. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

Los pasivos financieros son reconocidos cuando la Entidad se convierte en una de las partes de un contrato de instrumentos financieros.



Los pasivos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un pasivo financiero (distintos de pasivos financieros medidos a valor razonable a través de utilidades o pérdidas) son agregados o disminuidos del valor razonable del pasivo financiero, según sea el caso, al reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de un activo o pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas o ganancias se reconocen inmediatamente en los resultados.

i. *Clasificación como deuda o capital*

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo y capital.

ii. *Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican para valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de los derivados que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de “(Ganancia) pérdida neta en revaluación de instrumentos financieros” en resultados.



Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad a valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

El valor razonable se determina de la manera descrita en la nota 3b

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

iii. *Otros pasivos financieros*

Otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos) se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo de vigencia de dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto, al importe neto en libros a la fecha de su reconocimiento inicial.

iv. *Baja de pasivos financieros*

La Entidad da de baja un pasivo financiero si, y solo si, las obligaciones de la Entidad son cumplidas, se cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en pérdidas o ganancias.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontando el valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.



v. ***Compensación***

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de posición financiera cuando, y sólo cuando, la Entidad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

vi. ***Instrumentos de capital***

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencia un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen al monto de los flujos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

k. ***Inventarios***

Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición o valor neto de realización. Los costos, incluyendo una porción de costos indirectos fijos y variables, se asignan a los inventarios a través del método más apropiado para la clase particular de inventario, siendo la mayoría valuado con el método de costos promedios. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

l. ***Inventarios inmobiliarios***

Los inventarios inmobiliarios consisten en casas, departamentos y oficinas, así como, costos y gastos incurridos como parte de la construcción (ver Nota 8). Se registran a su costo de construcción, incluyendo todos los costos directos de terrenos, desarrollo y construcción en proceso, y costos financieros relacionados con el desarrollo, sin exceder su valor neto de realización.

m. ***Pagos anticipados***

Los pagos anticipados se valúan al monto de efectivo o equivalentes de efectivo pagados y se reconocen como activo a partir de la fecha que se hace el desembolso. Se reconocen en resultados durante el periodo en que son prestados los servicios o usados los bienes. Son clasificados como a corto plazo o a largo plazo dependiendo si el periodo de uso o prestación del servicio superan el periodo normal de las operaciones de la Entidad.

n. ***Activos clasificados como mantenidos para la venta***

Los activos de larga duración y los grupos de activos en disposición se clasifican como mantenidos para su venta si su valor en libros será recuperado a través de su venta y no mediante su uso continuo. Se considera que esta condición ha sido cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos en disposición) está disponible para su venta inmediata en su condición actual sujeta únicamente a términos comunes de venta de dichos activos. La administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe calificar para su reconocimiento como venta finalizada dentro un año a partir de la fecha de clasificación.



Cuando la Entidad se encuentra comprometida con un plan de venta que involucre la pérdida de control en una subsidiaria, todos los activos y pasivos de esa subsidiaria son clasificados como disponibles para su venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independientemente de si la Entidad conservará una participación no controladora en su anterior subsidiaria después de la venta.

El activo de larga duración (y los grupos de activos en disposición) clasificados como mantenidos para la venta se valúan al menor entre su valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos para su venta.

o. *Propiedades y equipo*

Las propiedades y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición y posteriormente a su costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se reconoce llevando a resultados el costo de los activos, menos su valor residual, sobre vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva. Los terrenos no se deprecian.

Un elemento de propiedades y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de una propiedad o equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula conforme el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, y en el caso de adaptaciones arrendadas es conforme a los años que estipula el contrato de arrendamiento o el tiempo de vida máximo que puede tener uso la adaptación, como sigue:

	Años promedio
Edificios	40
Adaptaciones a inmuebles	9 - 25
Mobiliario y equipo	4 - 10
Equipo de transporte	4
Equipo de cómputo	4

p. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión de la Entidad representan inmuebles mantenidos para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos), principalmente edificios y terrenos destinados para uso de clientes de la industria detallista y comercio especializado, en donde se ubican tiendas de autoservicio, locales comerciales y oficinas. Incluyen las propiedades en construcción para dichos propósitos. En los casos de inmuebles que se utilizan para producir rentas y para ocupación propia se hace una segregación de la propiedad de inversión conforme a los metros cuadrados relativos.

Las propiedades de inversión se valúan inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la transacción. Posteriormente se valúan a su valor razonable excepto por las clasificadas como activos por derecho de uso. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.



Los valores razonables están basados en valores de mercado, siendo estos los importes estimados por los cuales una propiedad puede ser vendida a la fecha de la valuación. El valor razonable se determina a través de una metodología de flujos descontados, basado en la capitalización de las rentas de mercado menos costos operativos, tales como costos de mantenimiento, seguros y gastos. Las valuaciones consideran la generación de beneficios económicos futuros usando o vendiendo el activo a su “mayor y mejor uso”, sujeto a que dicho uso sea físicamente posible, legalmente permitido y financieramente viable. Las valuaciones se realizan periódicamente por un departamento especializado de la Entidad que cuenta con la experiencia de la ubicación y categoría de las propiedades de inversión valuadas. Esta valuación es realizada para las propiedades de inversión que actualmente están en condiciones de ser rentadas, para las reservas territoriales se realiza un avalúo por externos independientes que utilizan el enfoque de mercado para la determinación del valor razonable.

Posterior a la adquisición, los demás gastos como reparaciones y mantenimiento se registran en resultados del periodo en que se incurrir.

Las propiedades en construcción se valúan a su valor razonable únicamente cuando este se puede estimar confiablemente. En esta determinación, la administración considera, entre otros, las condiciones del contrato de construcción, el grado de avance, la obtención de permisos, la existencia de proyectos similares en el mercado, la confiabilidad de la proyección de los flujos una vez terminado, el riesgo de desarrollo específico a la propiedad y experiencias pasadas.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando se descontinúa su uso permanentemente y no hay beneficios económicos futuros esperados de la venta de dicha propiedad.

Cualquier ganancia o pérdida proveniente de la baja de la propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre el ingreso neto por la venta y el valor en libros de la propiedad de inversión) y se incluye en la utilidad o pérdida del periodo en el que la propiedad se da de baja.

Las transferencias de otros rubros a las propiedades de inversión se realizan sólo cuando hay un cambio en uso, evidenciado por la terminación de la ocupación por parte de la Entidad o el inicio de un arrendamiento operativo a un tercero o el inicio de un desarrollo con el objetivo de su venta.

q. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos, incluyendo los costos por préstamos relacionados a las propiedades de inversión que se encuentran valuadas a valor razonable son reconocidos directamente en resultados durante el periodo en que se incurrir.

r. ***Crédito mercantil***

El crédito mercantil que surge por la adquisición de un negocio se reconoce al costo determinado a la fecha de adquisición del negocio (Ver Nota 16) menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si existieran.



El crédito mercantil no se amortiza, pero se revisa por deterioro al menos anualmente. Para fines de evaluar el deterioro, el crédito mercantil se asigna a cada unidad generadora de efectivo (o grupos de unidades generadoras de efectivo) de la Entidad que se espera será beneficiada por las sinergias de la combinación.

El deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se le ha asignado un crédito mercantil se prueba anualmente, o con mayor frecuencia cuando existen indicios de que la unidad pueda estar deteriorada. Si el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es menor a su valor en libros, la pérdida por deterioro se asigna primero para reducir el valor en libros de cualquier crédito mercantil asignado a la unidad y posteriormente a los otros activos de la unidad de manera prorrateada y con base en el valor de cada activo dentro de la unidad. Cualquier pérdida por deterioro del crédito mercantil se reconoce directamente en la utilidad o pérdida en el estado de resultados consolidado. Una pérdida por deterioro reconocida por crédito mercantil no se reversa en periodos posteriores.

Al disponer de la unidad generadora de efectivo relevante, el monto de crédito mercantil atribuible se incluye en la determinación de la utilidad o pérdida al momento de la disposición.

s. **Activos intangibles**

1. *Activos intangibles adquiridos de forma separada*

Los activos intangibles con vida útil infinita adquiridos de forma separada se reconocen al costo de adquisición menos la amortización acumulada y la pérdida acumulada por deterioro. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y el método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva. Los activos intangibles con vida útil indefinida que se adquieren por separado se registran al costo menos las pérdidas por deterioro acumuladas.

2. *Activos intangibles que se generan internamente - desembolsos por investigación y desarrollo*

Los desembolsos originados por las actividades de investigación se reconocen como un gasto en el periodo en el cual se incurren.

Un activo intangible que se genera internamente como consecuencia de actividades de desarrollo (o de la fase de desarrollo de un proyecto interno) se reconoce si, y sólo si todo lo siguiente se ha demostrado:

- Técnicamente, es posible completar el activo intangible de forma que pueda estar disponible para su uso o venta;
- La intención de completar el activo intangible para usarlo o venderlo;
- La habilidad para usar o vender el activo intangible;
- La forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- La disponibilidad de los recursos técnicos, financieros y otros recursos apropiados, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- La capacidad para valorar confiablemente, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El monto que se reconoce inicialmente para un activo intangible que se genera internamente será la suma de los desembolsos incurridos desde el momento en que el activo intangible cumple las condiciones para su reconocimiento, establecidas anteriormente. Cuando no se puede reconocer un activo intangible generado internamente, los desembolsos por desarrollo se cargan a los resultados en el periodo en que se incurren.



Posterior al reconocimiento inicial, un activo intangible que se genera internamente se reconoce a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

3. *Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios*

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo inicial será su valor razonable en la fecha de adquisición.

En una adquisición de negocios, la lista de clientes representa el valor razonable de los activos intangibles relacionados con listas de clientes identificados a la fecha de adquisición de negocios. Su vida útil estimada es de 10 años y se sujeta a pruebas de deterioro anualmente.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

4. *Baja de activos intangibles*

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

5. *Patentes y marcas*

Las patentes y marcas registradas se miden inicialmente al costo de compra y se amortizan en línea recta a lo largo de sus vidas útiles estimadas.

6. *Cargos diferidos*

Los costos erogados en la fase de desarrollo y que den origen a beneficios económicos futuros por que cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en el método de línea recta.

Las erogaciones que no cumplen con dichos requisitos, así como los costos de investigación, se registran en resultados en el ejercicio en que se incurren. Principalmente incluye los costos de adquisición y generación de software.

t. **Arrendamientos**

La Entidad como arrendador

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal.



El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluble respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de doce meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos provenientes del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.



La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados, excepto por los pagos de rentas que se modifican como consecuencia de cambios por algún índice.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre en una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el estado consolidado de resultados.



ii. ***Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles distintos al crédito mercantil***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

v. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en las tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo *swaps* de tasa de interés y tipo de cambio y futuros de tipo de cambio. En la Nota 22 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros derivados presentados a la fecha de reporte, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, se han designado como de negociación para efectos contables. Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del instrumento financiero derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se informa. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición de instrumentos financieros derivados se suman o reducen del valor razonable del derivado, o en su caso, en el reconocimiento inicial. La fluctuación en el valor razonable de esos instrumentos financieros derivados se reconoce en resultados del ejercicio en el rubro de variación en valuación de instrumentos financieros derivados.



Un instrumento financiero derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero mientras que un instrumento financiero derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero.

Un derivado se presenta como un activo o pasivo a largo plazo si el vencimiento restante del instrumento es a más de doce meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los doce meses siguientes.

Instrumentos Financieros Derivados implícitos

Los instrumentos financieros derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como instrumentos financieros derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

w. **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y (iii) puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce un activo por una cuenta por cobrar cuando es virtualmente seguro que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido confiablemente.

i. *Contratos onerosos*

Las obligaciones presentes que se deriven de un contrato oneroso se valúan y reconocen provisiones. Se considera que existe un contrato oneroso cuando la Entidad tiene un contrato bajo el cual los costos inevitables para cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

ii. *Reestructuraciones*

Se reconoce una provisión por reestructuración cuando la Entidad ha desarrollado un plan formal detallado para efectuar la reestructuración, y se haya creado una expectativa válida entre los afectados, que se llevará a cabo la reestructuración, ya sea por haber comenzado la implementación del plan o por haber anunciado sus principales características a los afectados por el mismo. La provisión por reestructuración debe incluir sólo los desembolsos directos que se deriven de la misma, los cuales comprenden los montos que surjan necesariamente por la reestructuración; y que no estén asociados con las actividades continuas de la Entidad.

x. **Beneficios a empleados - beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades ("PTU")**

Beneficios a empleados por terminación y retiro



Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados de una sociedad han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan.

Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediaciones.

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU por las sociedades a las que corresponde se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación y costo de ventas en el estado consolidado de resultado integral. La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.



y. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma del impuesto a la utilidad causado y los impuestos a la utilidad diferidos.

i. ***Impuestos a la utilidad causados***

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en la materia impositiva, apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

ii. ***Impuestos a la utilidad diferidos***

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, las tasas correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.



Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

iii. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

z. *Recompra de acciones de tesorería*

De conformidad con la Ley de Mercado de Valores vigente en México, se ha creado una reserva para la recompra de acciones de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., la cual, es revisada anualmente y aprobada en su Asamblea General Ordinaria Anual. Las acciones temporalmente adquiridas por Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se recompran con cargo al capital, contable o social, en términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en resultados por la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

aa. *Transacciones en monedas extranjeras*

Al preparar los estados financieros de la Entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.



Los estados financieros individuales de cada subsidiaria directa o indirecta de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera (su moneda funcional). Para fines de estos estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

En la venta de una operación extranjera (es decir, venta de toda la participación de la Entidad en una operación extranjera, o una disposición que involucre una pérdida de control en la subsidiaria que incluya una operación extranjera, pérdida de control conjunto sobre una entidad controlada conjuntamente que incluya una operación extranjera, o pérdida de la influencia significativa sobre una asociada que incluye una operación extranjera), todas las diferencias en tipo de cambio acumuladas relacionadas con esa operación atribuibles a la Entidad se reclasifican a los resultados. Cualquier diferencia en cambios que haya sido previamente atribuida a las participaciones no controladoras se da de baja, pero sin reclasificarla a los resultados.

Adicionalmente en la disposición parcial de una subsidiaria (es decir, cuando no hay pérdida de control) que incluye una operación extranjera, la Entidad volverá a atribuir la participación proporcional del importe acumulado de las diferencias en cambio reconocidas en los otros resultados integrales a las participaciones no controladoras en esa operación extranjera y no se reconocen en resultados. En cualquier otra disposición parcial de una operación extranjera (es decir, de asociadas o compañías controladas conjuntamente que no involucre una pérdida de influencia significativa o control conjunto) la Entidad reclasificará a resultados solamente la participación proporcional del importe acumulado de las diferencias en cambio.

Los ajustes correspondientes al crédito mercantil y al valor razonable de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos generados en la adquisición de una operación en el extranjero se consideran como activos y pasivos de dicha operación y se convierten al tipo de cambio vigente al cierre del periodo de reporte. Las diferencias de cambio resultantes se reconocen en otros resultados integrales.

bb. **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de devoluciones de clientes, rebajas y otros descuentos similares.

Los diferentes tipos de ingresos que genera la Entidad son:

- i. **Por venta de bienes:** En las ventas de bienes, los ingresos se reconocen cuando el control de los bienes ha sido transmitido, siendo el punto en el que el comprador adquiere los bienes en el punto de venta. El pago del precio de transacción es inmediato en el punto en el que comprador adquiere los bienes.



Bajo los términos contractuales y operativos de la Entidad, el comprador tiene el derecho de regresar los bienes. En el punto de venta, un pasivo reembolsable y un ajuste a los ingresos correspondientes se reconoce para aquellos productos en los que se espera sean regresados. Al mismo tiempo, la Entidad tiene el derecho de recuperar el producto cuando el comprador ejerce su derecho de regresarlo así que consecuentemente reconoce un derecho de regresar los bienes y un ajuste correspondiente al costo de ventas. La Entidad usa su experiencia histórica para estimar el número de productos regresados a un nivel de portafolio usando un método esperado. Se considera altamente probable que no se produzca una reversión significativa en los ingresos acumulados reconocidos, dado el nivel constante de rendimiento de los años anteriores.

La entidad vende bienes a través de sus propios puntos de ventas y a través de ventas por internet.

Por la venta a través de un punto de venta y ventas por internet, los ingresos son reconocidos cuando el control de los bienes ha sido transferido, siendo en el momento en que los bienes han sido transportados a la locación específica del cliente (entrega). Por las ventas a clientes existe el derecho para regresar los bienes y por lo tanto un pasivo por reembolso y un activo por derecho por bienes devueltos es reconocido en relación a los bienes que se esperan sean regresados.

Para las ventas en internet, el ingreso es reconocido cuando el control del bien se ha transferido al cliente, siendo esto en el punto en el tiempo en que los bienes son entregados al cliente. Las entregas ocurren cuando el bien ha sido enviado a la ubicación específica del cliente. Inicialmente cuando un cliente compra bienes en línea, el precio de la transacción recibido por la Entidad se reconoce como un pasivo hasta que los bienes han sido entregados al cliente.

Por venta de alimentos y bebidas: Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de devoluciones de clientes, rebajas y otros descuentos similares. Los ingresos por la venta de alimentos y bebidas deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Entidad ha transferido al comensal el control que se derivan del producto elaborado o bebida;
- La Entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión continua de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos puede valorarse confiablemente;
- Sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados confiablemente.

- ii. *Por arrendamientos:* La Entidad, como arrendadora, retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con las propiedades y registra sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce bajo el método de línea recta durante la duración del contrato de arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento se reconocen a lo largo del periodo de arrendamiento. Los ingresos por servicios de mantenimiento asociados a las propiedades otorgadas en renta, se reconocen durante el período en que se devengan. Los ingresos por arrendamientos incluyen los ingresos derivados de los estacionamientos operados por la Entidad.



- iii. *Por venta de inmuebles:* Se reconocen en el período en el que se transfieren los riesgos y beneficios de los inventarios a los clientes, lo cual ocurre al momento de escriturar los inmuebles
- iv. *Prestación de servicios:* Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al grado de avance para la terminación del contrato. El grado de avance para la terminación del contrato se determina de la siguiente manera:
- Los honorarios por servicios de instalación se reconocen como ingresos por referencia a la terminación de la instalación, determinado como la proporción del tiempo total estimado para instalar que haya transcurrido al finalizar el periodo;
 - Los honorarios por servicio incluidos en el precio de los productos vendidos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido; y
 - Los ingresos provenientes de contratos se reconocen con base en las tarifas establecidas en la medida en que se incurran las horas de trabajo y los gastos directos.

Los ingresos por servicios se incluyen en otros ingresos dentro de los estados consolidados de resultado integral.

cc. ***Estado de flujos de efectivo***

La Entidad reporta flujos de efectivo por operaciones de inversión utilizando el método indirecto por medio del cual la utilidad o pérdida se ajusta para los efectos de transacciones de naturaleza distinta al efectivo, cualquier diferimiento de acumulación pasada o futura de entradas o salidas de efectivo o partidas de ingresos o gastos asociadas con los flujos de efectivo por actividades de inversión o financiamiento.

Los intereses pagados y los intereses y dividendos recibidos se clasifican como actividades de financiamiento e inversión, respectivamente.

dd. ***Utilidad por acción***

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta controlada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la utilidad neta consolidada atribuible a la participación controladora y las acciones ordinarias. Durante 2021, 2020 y 2019, no existieron instrumentos potencialmente dilutivos por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes por lo que los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.



a. **Juicios esenciales al aplicar las políticas contables**

A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 4b), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos - Los arrendamientos se clasifican basados en la medida en que se transfieren o se mantienen los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado, dependiendo de la sustancia de la transacción más que la forma legal. La Entidad estableció criterios internos para determinar si el término de los arrendamientos es por la mayor parte de la vida económica del bien arrendado, así como criterios para la separación del valor asignado por los participantes del arrendamiento de un bien inmueble al terreno y a la construcción.

La Entidad en calidad de arrendatario - Como parte de la adopción de IFRS 16, la Entidad estableció supuestos para la identificación de los plazos de arrendamientos, así como el uso de tasas de descuento de acuerdo con las condiciones de negocio.

Impuestos diferidos en las propiedades de inversión - Para propósitos de evaluar los pasivos o activos de impuestos diferidos que surgen de las propiedades de inversión bajo el modelo de valor razonable, la administración de la Entidad ha revisado los portafolios de las propiedades de inversión de la Entidad y concluido que las mismas no se mantienen bajo un modelo de negocios en el cual su objetivo consume todos los beneficios económicos de la inversión en el tiempo, en lugar de la venta. Por lo tanto, al determinar los impuestos diferidos en la inversión de propiedades, la administración de la Entidad ha determinado la presunción de mantener el valor en libros usando el modelo de valor razonable y recuperar todo a través de la venta.

Control sobre subsidiarias no controladas - En la Nota 14 se revelan tres subsidiarias de la Entidad, en las cuales Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., no tiene (ni directa ni indirectamente) el 100% del capital social. Sin embargo, la administración evaluó si la Entidad tiene control sobre tales subsidiarias y si se tiene la capacidad para dirigir las actividades relevantes de manera unilateral. Después de dicho análisis, la administración concluyó que la Entidad tiene derechos de voto dominantes para dirigir las actividades relevantes en tales subsidiarias y, por lo tanto, la Entidad tiene control sobre ellas.

b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

A continuación, se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

i. **Propiedades de inversión**

La Entidad realiza valuaciones internas trimestrales sobre las propiedades de inversión operativas (las que generan ingresos). La metodología de valuación incluye supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable. El método utilizado fue el de capitalización directa - metodología de ingresos, el cual consiste en técnicas y procedimientos matemáticos para analizar la capacidad generadora de beneficios futuros de las propiedades valuados a valor presente. Los principales supuestos en dicho cálculo son la tasa de descuento, el ingreso neto de arrendamientos a largo plazo y la tasa de inflación a largo plazo. Para la tasa de descuento se utilizaron tasas de costo ponderado de capital que oscilan en rangos de mercado existentes a la fecha de cada valuación.



Cambios significativos en los niveles de ocupación y/o en los ingresos por rentas, o, cambios en la tasa de descuento, pudieran resultar en un valor razonable significativamente diferente de las propiedades de inversión y su consecuente impacto en el estado de resultado integral.

Las técnicas de valuación utilizadas durante los períodos reportados han sido consistentes. La administración de la Entidad considera que las metodologías de valuación y supuestos utilizados son apropiadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

Para las propiedades de inversión ociosas (terrenos o reservas territoriales que se mantienen para el desarrollo futuro de proyectos o bien para obtener ganancias en su plusvalía y por las cuales no se obtienen ingresos) se solicitan avalúos externos de manera periódica.

ii. ***Propiedades y equipo***

La Entidad ha determinado las vidas útiles y el valor residual de sus activos sobre la base de su experiencia en la industria y con la participación de sus especialistas internos.

iii. ***Evaluación de deterioro***

La Entidad evalúa el deterioro de sus activos de larga duración, incluyendo crédito mercantil y otros activos intangibles, al menos anualmente. Para calcular la pérdida por deterioro de los activos de larga duración en uso, es necesario determinar el valor de recuperación de los activos. El valor de recuperación es definido como el mayor entre el precio neto de venta de un activo (o unidad generadora de efectivo) y el valor en uso del activo (o unidad generadora de efectivo). La determinación de los supuestos subyacentes relacionados con la recuperación de los activos de larga duración, incluyendo el crédito mercantil y otros activos intangibles, es subjetivo y requiere juicio profesional. Cualquier cambio en los supuestos clave acerca del negocio y planes de la Entidad, o cambios en las condiciones del mercado, pueden resultar en una pérdida por deterioro.

La determinación de la existencia de una pérdida por deterioro en el crédito mercantil requiere una estimación del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo a las cuales ha sido asignado el crédito mercantil. El cálculo del valor en uso requiere que la administración estime el valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo, determinado mediante una tasa de descuento adecuada.

iv. ***Impuestos diferidos***

Bajo IFRS, la Entidad está obligada a reconocer los efectos de impuestos de las diferencias entre las bases contables y fiscales de los activos y pasivos. Un activo por impuestos diferidos solo se reconoce por el monto que la Entidad considera recuperable de acuerdo a las proyecciones y estimaciones a la fecha de evaluación. Dichas estimaciones están basadas en el conocimiento del negocio por parte de la administración, así como también a través de la elaboración de proyecciones de utilidades futuras.

La Entidad efectúa proyecciones financieras de cada entidad legal donde mantiene el control con el objeto de determinar si los activos fiscales podrán ser utilizados en el futuro, en particular las pérdidas fiscales por amortizar. En atención a esas proyecciones, las pérdidas fiscales son activadas o reservadas en cada país donde opera la Entidad.



v. ***Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la Entidad de la obligación por beneficios definidos***

La obligación por beneficios definidos de la Entidad se descuenta a una tasa establecida en las tasas de mercado de bonos gubernamentales y corporativos de alta calidad al final del periodo que se informa. Se requiere utilizar el juicio profesional al establecer los criterios para los bonos que se deben de incluir sobre la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes que consideran para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos gubernamentales y corporativos, su calificación y la identificación de los bonos atípicos que se excluyen.

vi. ***Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable***

Algunos de los activos y pasivos de la Entidad son medidos a valor razonable para propósito de reporte. La administración de la Entidad utiliza el juicio profesional para determinar las técnicas de valuación apropiadas para las medidas del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Entidad usa los datos observables del mercado en la medida que estén disponibles. Cuando los resultados del Nivel 1 no estén disponibles, la Entidad calcula los valores razonables de manera interna (Nivel 3). La Administración de la Entidad revisa los resultados cada trimestre y analiza las causas de fluctuación en el valor razonable de los activos y pasivos.

vii. ***Provisiones IFRIC 23***

La provisión registrada se relaciona con la evaluación de la Entidad sobre el monto de impuestos probables a pagar por las posiciones fiscales abiertas de conformidad con los requerimientos de IFRIC 23. Dicha provisión se realiza por las partidas fiscales inciertas que se relacionan principalmente con la interpretación de la legislación fiscal. Debido a la incertidumbre asociada con tales elementos impositivos, existe la posibilidad de que, al concluir los asuntos de impuestos abiertos en una fecha futura, el resultado final pueda diferir significativamente.

viii. ***Arrendamientos***

La Entidad evalúa los activos sujetos a arrendamiento y define aquéllos que son menores de los que no lo son. Aquellos sujetos al registro de derechos de uso son analizados para determinar los plazos de vigencia contractuales y las posibilidades de renovación con base en beneficios económicos, los pagos comprometidos estimados y las tasas de descuento utilizadas por tipo de activo para determinar el monto a registrar.

5. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye fondos fijos en caja, depósitos bancarios a la vista e inversiones a corto plazo de gran liquidez y se valúan a su valor nominal. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:



	2021	2020	2019
Fondos fijos en caja	\$ 10,043	\$ 6,726	\$ 23,929
Depósitos bancarios a la vista y equivalentes de efectivo	<u>3,072,516</u>	<u>2,417,927</u>	<u>1,662,854</u>
	3,082,559	2,424,653	1,686,783
Efectivo restringido Largo Plazo ⁽ⁱ⁾ - Nota 17	<u>77,397</u>	<u>116,405</u>	<u>85,291</u>
	<u>\$ 3,159,956</u>	<u>\$ 2,541,058</u>	<u>\$ 1,772,074</u>

- (i) Algunas subsidiarias tienen préstamos bancarios garantizados con propiedades de inversión a través de hipotecas y/o fideicomisos de administración y/o garantía y/o fuente alterna de pago (los “Fideicomisos”).

En los Fideicomisos se contemplan diferentes cuentas de reserva sobre los recursos que forman parte del patrimonio fideicomitado como pueden ser, derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales localizados en las propiedades de inversión objeto de las garantías de dichos préstamos bancarios. Dentro de las cuentas de reserva que se encuentran en los Fideicomisos están cuentas de reserva del servicio de deuda. El patrimonio de los fideicomisos se invierte, en términos de los contratos que documentan los Fideicomisos, en diferentes instrumentos dentro de los que se encuentran instrumentos de deuda con grado de inversión y con liquidez cada 24 horas o la necesaria para llevar a cabo los fines de los Fideicomisos, tales como pagarés o bonos bancarios, instrumentos de deuda emitidos, garantizados o avalados por el Gobierno Federal.

6. Instrumentos financieros

Activos financieros valuados a valor razonable con cambios a través de resultados.

	2021	2020	2019
<u>Corto plazo</u>			
Certificados de capital de desarrollo ⁽ⁱ⁾	\$ 324,465	\$ 351,643	\$ 426,608
<u>Largo Plazo</u>			
Certificados Bursátiles Fiduciarios			
Inmobiliarios ⁽ⁱⁱ⁾	1,141,892	-	-

- (i) Inversiones en Certificados de Capital de Desarrollo (“CKD”) correspondiente al Fideicomiso F/00687. Dicho fideicomiso tiene como objetivo invertir en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios ubicados en México, desarrollando tierra para su uso en el sector de vivienda, turístico, industrial, comercial o mixto. Este instrumento financiero de deuda estuvo listado en la BMV hasta el 20 de octubre de 2020, posteriormente entro en periodo de liquidación. Su valor razonable al cierre de cada periodo que se informa es el que se presenta en la tabla anterior.



- (ii) El 22 de febrero de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó que, en relación a la participación, a través de sus subsidiarias Monisan, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Cuauhtémoc Liceaga, S.A., en el Fideicomiso de Administración F/743955 (el cual, a su vez, era titular de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Administración F/1447) y en el Fideicomiso de Administración CIB/535 (en su conjunto la “Participación de las Subsidiarias”), relacionados con los inmuebles ubicados en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines, número 4300, Colonia Mocambo, Boca del Río, Veracruz de Ignacio de Llave (en el cual se encuentra construido el centro comercial conocido como Andamar I) y Av. Adolfo Ruiz Cortines, número 3500, Colonia Mocambo o Potrero Niño Bonito, Boca del Río, Veracruz de Ignacio de Llave (en el cual se encuentra construido el centro comercial conocido como Andamar II), tomó la determinación de celebrar ciertos contratos de aportación y cesión de derechos fideicomisarios (“Contratos de Aportación”) a efecto de aportar la Participación de las Subsidiarias a Fibra SOMA a cambio de recibir, en propiedad, 22,837,852 (veintidós millones ochocientos treinta y siete mil ochocientos cincuenta y dos) Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por esta última (en adelante los “CBFI”) (ver Nota 13). Las restricciones establecidas en el contrato por este intercambio de activos condicionan la clasificación del instrumento financiero a largo plazo. El intercambio de la participación de las subsidiarias por CBFI de Fibra SOMA generó un beneficio en el estado de resultados por \$131,180; esta transacción no implicó flujos de efectivo. Se constituyó prenda bursátil sobre los “CBFI” correspondiente al crédito descrito en el inciso (viii) de la Nota 20.

7. Cuentas por cobrar e impuestos por recuperar

- a. Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Clientes	\$ 1,037,096	\$ 1,158,955	\$ 1,302,455
Estimación para pérdidas crediticias esperadas.	<u>(54,992)</u>	<u>(56,077)</u>	<u>(34,922)</u>
	982,104	1,102,878	1,267,533

Impuestos por recuperar se integra como sigue:

Impuesto al Valor Agregado (“IVA”)	1,126,852	1,245,754	1,164,417
ISR por recuperar	247,074	387,044	400,788
Otras cuentas por cobrar	<u>476,227</u>	<u>167,819</u>	<u>101,043</u>
	2,832,257	2,903,495	2,933,781
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos y asociadas	<u>155,528</u>	<u>77,764</u>	<u>204,028</u>
	<u>\$ 2,987,785</u>	<u>\$ 2,981,259</u>	<u>\$ 3,137,809</u>

- b. El movimiento de la estimación de pérdidas crediticias esperadas es como sigue:

	2021	2020	2019
Saldo al 1 de enero	\$ 56,077	\$ 34,922	\$ 46,142
Incrementos	6,800	42,582	4,582
Aplicaciones	<u>(7,885)</u>	<u>(21,427)</u>	<u>(15,802)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 54,992</u>	<u>\$ 56,077</u>	<u>\$ 34,922</u>



De acuerdo con los contratos que celebra la Entidad con sus clientes, los cobros de las cuentas por cobrar se reciben entre 30 y 90 días posteriores a la facturación, posteriormente, la cuenta se considera vencida.

La siguiente tabla detalla el perfil de los riesgos de las cuentas por cobrar basándose en la matriz de provisiones de la Entidad. Ya que la experiencia histórica de pérdida crediticia indica que no hay diferencias significativas en los patrones de pérdida para los diferentes segmentos de clientes, la estimación de pérdidas crediticias esperadas se basa en el estado de vencimiento de la cartera sin distinguir entre las bases de clientes de la Entidad.

31/12/2021	Cuentas por cobrar - días vencidos					Total
	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 360	>360	
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%	0%	0%	70%	0%	
Valor en libros	\$ 860,324	\$ 61,510	\$ 36,227	\$ 79,035	\$ -	\$ 1,037,096
Vida de la pérdida crediticia esperada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 54,992	\$ -	\$ 54,992
31/12/2020	Cuentas por cobrar - días vencidos					Total
	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 360	>360	
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%	0%	0%	71%	0%	
Valor en libros	\$ 982,183	\$ 61,510	\$ 36,227	\$ 79,035	\$ -	\$ 1,158,955
Vida de la pérdida crediticia esperada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 56,077	\$ -	\$ 56,077
31/12/2019	Cuentas por cobrar - días vencidos					Total
	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 360	>360	
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%	0%	0%	52%	0%	
Valor en libros	\$ 1,116,139	\$ 65,176	\$ 53,790	\$ 67,350	\$ -	\$ 1,302,455
Vida de la pérdida crediticia esperada	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 34,922	\$ -	\$ 34,922

8. Inventarios

	2021	2020	2019
Inventario de artículos de oficina	\$ 5,544,001	\$ 5,213,817	\$ 6,105,068
Inventario de artículos para el hogar	142,545	177,495	212,911
Inventario de alimentos	166,471	127,476	140,805
Reserva para inventarios obsoletos	(9,802)	(12,017)	(17,639)
	5,843,215	5,506,771	6,441,145
Inventario inmobiliario	114,371	148,671	126,994
	\$ 5,957,586	\$ 5,655,442	\$ 6,568,139

El valor del inventario reconocido dentro del costo de ventas esta revelado dentro de la Nota 27 con el concepto mercancía e insumos.



9. Activos clasificados como mantenidos para la venta

	2021	2020
Saldo al inicio	\$ 1,536,769	\$ -
Edificios y adaptaciones	-	175,247
Propiedades de Inversión	-	1,814,097
	<u>1,536,769</u>	<u>1,989,344</u>
Ajuste a valor razonable	-	(68,777)
Baja de activos por venta ⁽ⁱ⁾	(1,262,621)	(383,798)
Baja de activos por discontinuación (Ver Nota 33)	(33,200)	-
Transferencia de activo a propiedad y equipo y propiedades de inversión	(191,678)	-
Conversión de moneda	<u>(8,475)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 40,795</u>	<u>\$ 1,536,769</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2020, el importe incluye la venta de un inmueble bajo el esquema de “venta con arrendamiento posterior”.

En 2020, la Entidad tomo la decisión de clasificar como mantenidos para la venta, inmuebles que estaban considerados como propiedades de inversión y propiedades y equipo en el estado de situación financiera, con la intención de disminuir sus pasivos bancarios, incrementar la liquidez y mitigar los impactos por COVID-19.

La Entidad tiene un plan formal de venta aprobado por la administración para el activo clasificado como disponible para la venta. Se estima que la venta de este activo se realizará en los próximos doce meses.

10. Propiedades y equipo

	2021	2020	2019
Inversión bruta a costo:			
Terrenos	\$ 1,900,236	\$ 1,931,620	\$ 2,206,150
Edificios y adaptaciones	8,447,615	8,605,507	9,416,698
Mobiliario y equipo de cómputo	5,460,979	5,385,898	4,799,704
Equipo de transporte	403,931	432,549	449,715
Construcciones en proceso	<u>34,956</u>	<u>62,626</u>	<u>462,547</u>
Inversión bruta	<u>\$ 16,247,717</u>	<u>\$ 16,418,200</u>	<u>\$ 17,334,814</u>
Depreciación acumulada:			
Edificios y adaptaciones	\$ (3,526,370)	\$ (3,351,206)	\$ (3,198,725)
Mobiliario y equipo de cómputo	(3,734,663)	(3,379,367)	(3,064,380)
Equipo de transporte	<u>(289,587)</u>	<u>(323,200)</u>	<u>(296,705)</u>
Depreciación acumulada	<u>\$ (7,550,620)</u>	<u>\$ (7,053,773)</u>	<u>\$ (6,559,810)</u>



	2021	2020	2019
Inversión neta:			
Terrenos	\$ 1,900,236	\$ 1,931,620	\$ 2,206,150
Edificios y adaptaciones	4,921,245	5,254,301	6,217,973
Mobiliario y equipo de cómputo	1,726,316	2,006,531	1,735,324
Equipo de transporte	114,344	109,349	153,010
Construcciones en proceso	<u>34,956</u>	<u>62,626</u>	<u>462,547</u>
 Total propiedades y equipo - Neto	 <u>\$ 8,697,097</u>	 <u>\$ 9,364,427</u>	 <u>\$ 10,775,004</u>

a. La conciliación entre los valores netos en libros de las propiedades y equipo es como sigue:

	Terrenos	Edificios y adaptaciones	Mobiliario y equipo de cómputo
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 2,259,923	\$ 5,948,488	\$ 1,549,923
Adiciones	32	567,195	637,215
Transferencia de activos a propiedades de inversión	-	42,662	-
Efecto por conversión	(5,546)	(15,485)	(12,712)
Depreciación	-	(287,863)	(417,837)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	<u>(48,259)</u>	<u>(37,024)</u>	<u>(21,265)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,206,150	6,217,973	1,735,324
Adiciones	-	153,178	734,627
Adiciones por activos adquiridos (Ver nota 15)	-	-	17,471
Transferencia de activos	(287,600)	(502,446)	(174)
Efecto por conversión	13,070	17,147	13,831
Depreciación	-	(430,535)	(461,368)
Bajas por discontinuación	-	(1,318)	(11,278)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	<u>-</u>	<u>(199,698)</u>	<u>(21,902)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1,931,620	5,254,301	2,006,531
Adiciones	-	118,700	296,192
Transferencia de activos	-	(15,760)	(672)
Efecto por conversión	(1,843)	(4,361)	(1,774)
Depreciación	-	(291,375)	(501,904)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	<u>(29,541)</u>	<u>(140,260)</u>	<u>(72,057)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 1,900,236</u>	<u>\$ 4,921,245</u>	<u>\$ 1,726,316</u>



	Equipo de transporte	Construcciones en proceso	Inversión neta
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 168,865	\$ 472,194	\$ 10,399,393
Adiciones	36,446	10,003	1,250,891
Transferencia de activos			42,662
Efecto por conversión	(3,571)	(6,455)	(43,769)
Depreciación	(45,957)	-	(751,657)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	(2,773)	(13,195)	(122,516)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	153,010	462,547	10,775,004
Adiciones (traspasos entre propiedades y equipo)	17,314	(381,443)	523,676
Adiciones por Activos adquiridos (Ver nota 15)	-	-	17,471
Transferencia de activos	-	-	(790,220)
Efecto por conversión	2,615	820	47,483
Depreciación	(54,874)	-	(946,777)
Bajas por discontinuación	(982)	-	(13,578)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	(7,734)	(19,298)	(248,632)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	109,349	62,626	9,364,427
Adiciones (traspasos entre propiedades y equipo)	48,406	(26,822)	436,476
Transferencia de activos	-	-	(16,432)
Efecto por conversión	(1,960)	(97)	(10,035)
Depreciación	(20,971)	-	(814,250)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	(20,480)	(751)	(263,089)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 114,344	\$ 34,956	\$ 8,697,097

El gasto por depreciación se presenta dentro de los rubros de costo de ventas y gastos de operación en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales (ver Nota 27).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, un total de 19 y 4 inmuebles clasificados en propiedades y equipo, respectivamente, se aportaron al fideicomiso de garantía con derechos de reversión correspondiente a los créditos descritos en los incisos (viii) y (ix) de la Nota 20. La opinión del valor comercial al 31 de diciembre de 2021 de los 19 inmuebles es de \$1,849,283 y al 31 de diciembre de 2020 de los 4 inmuebles es de \$742,080. El valor contable al 31 de diciembre de 2021 de los 19 inmuebles es de \$957,375 y al 31 de diciembre de 2020 de los 4 inmuebles es de \$149,529.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, como parte del saldo de edificios y adaptaciones, se incluye el reconocimiento de (reversión) deterioro neto de (\$14,191), \$98,308, y (\$31,000), respectivamente.



Los efectos de deterioro (beneficio) en el año 2021 reflejan la mejoría en los resultados de operación en las entidades del grupo derivado de la recuperación económica y restricciones observadas por COVID19 con respecto al año 2020.

11. Activo por derecho de uso

La Entidad arrienda diversos locales y oficinas. El análisis de la madurez de los pasivos por arrendamiento se presenta en la Nota 19.

	2021	2020	2019
Inmuebles y locales			
Saldo al 1 de enero	\$ 4,311,648	\$ 4,972,202	\$ 5,495,245
Adiciones por nuevos contratos e incremento por índice o tasas (ii)	430,392	276,863	356,681
Bajas por terminación anticipada (i)	(155,684)	(138,296)	-
Depreciación de activos por derecho de uso	(845,139)	(802,286)	(879,724)
Cambios en condiciones de contratos	141,827	-	-
Conversión de moneda	36,948	3,165	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 3,919,992</u>	<u>\$ 4,311,648</u>	<u>\$ 4,972,202</u>

(i) Durante el ejercicio 2020 se cancelaron contratos de arrendamiento de tiendas y restaurantes en ciertas localidades del país con motivo del COVID-19. Durante 2021 las bajas realizadas corresponden a cierres de operación estratégicas.

(ii) La Entidad celebra contratos de arrendamiento de activos necesarios para la operación del negocio. Estas adiciones durante 2021, 2020 y 2019 no resultaron en flujos de efectivo.

El gasto por depreciación de los activos por derecho de uso se reconoce en el costo de ventas y en los gastos de operación, dentro de los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales (ver Nota 27).

12. Propiedades de inversión

La Entidad utiliza el enfoque de flujos futuros descontados y el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Estas técnicas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación a largo plazo (NOI por sus siglas en inglés), tasas de inflación y precio de sus reservas territoriales por metro cuadrado.

La Entidad determina de manera interna el valor razonable de sus terrenos y construcciones arrendadas, utilizando el enfoque de flujos futuros descontados y usa valuadores externos, los cuales utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de las reservas territoriales. La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión considera el mayor y mejor uso de las propiedades en su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación al 31 de diciembre de 2021.

En 2020, debido a un mayor riesgo de incertidumbre en torno a las implicaciones a largo plazo de la pandemia de COVID-19, se revisaron distintas proyecciones de NOI y los insumos de la tasa de descuento como prima por tamaño y el riesgo país, resultando una disminución en el valor razonable particularmente afectado por los efectos económicos generados por el COVID-19 en los insumos. Para el año 2021, el nivel de incertidumbre que existía se ha desvanecido gradualmente gracias a la reactivación económica generalizada en el país por lo que los insumos mencionados anteriormente fueron reevaluados con las perspectivas económicas más recientes.



La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se determinan.

Los gastos directos de operación, incluyendo mantenimientos, relacionados con propiedades de inversión que generan ingresos fueron \$349,619, \$303,556 y \$259,215 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 respectivamente, y los gastos de operación directos relacionados con propiedades de inversión que no generan ingresos fueron aproximadamente \$18,685, \$23,501 y \$10,578 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los metros cuadrados rentables (no auditados) fueron 958,021, 1,036,850 y 921,178, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, la ocupación (no auditado) fue de 93%, 94% y 95% del total de metros cuadrados rentables, respectivamente.

Las propiedades de inversión están localizadas en diferentes estados de la República Mexicana y son clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable bajo IFRS. La siguiente tabla proporciona información acerca de cómo los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados (en particular, la técnica de valuación y los parámetros utilizados).

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terrenos y Construcciones	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2021: 11.06% 2020: 11.79% 2019: 12.10%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			NOI	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasa de inflación	México 2021: 3.50% 2020: 3.60% 2019: 3.65%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.
Reservas territoriales	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por metro cuadrado	Dependiendo de la ubicación	A menor precio por metro cuadrado, menor valor razonable

- a. La siguiente tabla detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	2021	2020	2019
Terrenos y construcciones	\$ 13,761,916	\$ 12,364,195	\$ 13,554,830
Reservas territoriales	<u>1,009,666</u>	<u>1,116,978</u>	<u>1,139,242</u>
Propiedades de inversión	14,771,582	13,481,173	14,694,072
Propiedades de inversión de activos por derecho de uso	<u>167,177</u>	<u>204,825</u>	<u>237,942</u>
Saldo final	<u>\$ 14,938,759</u>	<u>\$ 13,685,998</u>	<u>\$ 14,932,014</u>



- b. La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2021	2020	2019
Propiedades de inversión:			
Saldo al 1 de enero	\$ 13,481,173	\$ 14,694,072	\$ 13,923,440
Adiciones (i)	319,170	391,253	1,014,579
Transferencia de activos (ii)	208,110	(1,199,126)	(374,808)
Baja de activo	(187,275)	-	(50,876)
Ganancia (pérdida) por revaluación	954,602	(404,136)	181,737
Conversión de moneda	(4,198)	(890)	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 14,771,582</u>	<u>\$ 13,481,173</u>	<u>\$ 14,694,072</u>
Propiedades de inversión de activos por derecho de uso- Neto de depreciación			
Saldo al 1 de enero	\$ 204,825	\$ 237,942	\$ -
Reconocimiento inicial de propiedades de inversión de activo por derecho de uso	-	-	283,039
Adiciones	3,818	1,824	-
Bajas	-	(6,270)	-
Conversión de moneda	1,756	3,390	-
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión de activos por derecho de uso	(43,222)	(32,061)	(45,097)
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 167,177</u>	<u>\$ 204,825</u>	<u>\$ 237,942</u>

- (i) Las adiciones de 2021 incluyen \$130,000 que no implicaron flujos de efectivo.
- (ii) Las transferencias de activos corresponden a transferencias de terrenos y construcciones entre propiedades de inversión, propiedades y equipos, inventarios inmobiliarios y activos mantenidos para su venta.

La ganancia (pérdida) por revaluación de propiedades de inversión se debe principalmente a cambios en: 1) tasas de descuento utilizadas para calcular el valor razonable, 2) la ocupación y flujos netos de operación a largo plazo y 3) nuevos contratos de arrendamiento, así como los cambios en los supuestos de mercado utilizados para determinar el valor razonable de las reservas territoriales.

Al 31 de diciembre de 2021 un total de 30 propiedades de inversión de la Entidad se aportaron a fideicomisos de garantía con derechos de reversión correspondientes a los créditos descritos en los incisos, (ii) y (viii) de la Nota 20. La opinión del valor comercial de las 30 propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 es de \$7,478,510. Adicionalmente, se constituyó hipoteca sobre 3 propiedades de inversión para garantizar los créditos en los incisos (iv), (vi) y (x) de la Nota 20. El valor razonable de estas 3 propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 fue de \$3,846,079.

Al 31 de diciembre 2020 y 2019 había 23 y 24, propiedades de inversión de la Entidad respectivamente, que garantizan los créditos descritos en los incisos (i), (iii), (v) y (x) de la Nota 20. El valor razonable de las 23 y 24 propiedades de inversión al 31 de diciembre 2020 y 2019 fue de \$7,484,063 y \$8,046,900, respectivamente. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020, 4 propiedades de inversión de la Entidad garantizaban el crédito descrito en el inciso (xii) de la Nota 20. La opinión del valor comercial de las 4 propiedades de inversión al 31 de diciembre 2020 fue de \$1,108,450. De estas 27 propiedades de inversión, 24 fueron aportadas a fideicomisos de garantía con derechos de reversión y se constituyó hipoteca sobre las 3 propiedades de inversión restantes.



Dentro de los contratos de arrendamiento operativos que celebra la Entidad con sus clientes, existen diversas cláusulas como periodos de gracia otorgados, incentivos otorgados y contraprestaciones únicas (guantes comerciales) cobradas. Los ingresos de arrendamientos operativos se reconocen en línea recta durante la vida del contrato e incluyen el ingreso relacionado con estos incentivos y guantes comerciales.

13. Inversiones en negocios conjuntos y asociadas

La Entidad mantiene las siguientes participaciones en negocios conjuntos y asociadas:

Entidad	Tipo de inversión	Actividad principal	Lugar de constitución y principal lugar de negocio	Participación y derechos de voto de la Entidad		
				2021	2020	2019
Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V.	Negocio conjunto	Retail especializado en venta de productos para mascotas	Ciudad de México, México	50.0%	50.0%	50.0%
Fideicomiso Banorte F/743955 (1)	Asociada	Tenedora de derechos fideicomisarios de un Fideicomiso que opera un centro comercial	Veracruz, México	-	50.0%	50.0%
Fideicomiso CIB/535 (1)	Asociada	Operadora de un centro comercial	Veracruz, México	-	50.0%	50.0%
Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.	Asociada	Desarrollo de propiedades de inversión	Ciudad de México, México	41.6%	41.6%	41.6%

La integración de los montos reconocidos en los estados consolidados de posición financiera y de los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas es como sigue:

Entidad	Inversión en acciones		
	2021	2020	2019
Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V.	\$ 988,319	\$ 776,193	\$ 642,100
Fideicomiso Banorte F/743955 (1)	-	346,704	322,837
Fideicomiso CIB/535 (1)	-	664,009	543,560
Otras	261	261	261
Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.	<u>2,181,189</u>	<u>1,878,146</u>	<u>1,681,960</u>
	<u>\$ 3,169,769</u>	<u>\$ 3,665,313</u>	<u>\$ 3,190,718</u>

Entidad	Participación en la utilidad		
	2021	2020	2019
Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V.	\$ 301,738	\$ 166,189	\$ 95,000
Fideicomiso Banorte F/743955 (1)	-	12,905	2,976
Fideicomiso CIB/535 (1)	-	90,449	10,549
Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.	<u>301,029</u>	<u>187,971</u>	<u>74,395</u>
	<u>\$ 602,767</u>	<u>\$ 457,514</u>	<u>\$ 182,920</u>



- (1) El 22 de febrero de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó que, en relación a la participación a través de sus subsidiarias indirectas Monisan, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Cuauhtémoc Liceaga, S.A., en el Fideicomiso de Administración F/743955 (el cual, a su vez, era titular de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Administración F/1447) y en el Fideicomiso de Administración CIB/535 (los "Fideicomisos"); tomó la determinación de celebrar ciertos Contratos de Aportación a efecto de aportar la Participación de las Subsidiarias a Fibra SOMA a cambio de recibir, en propiedad, 22,837,852 CBFI. Resultado de esta transacción, la Entidad dejó de reconocer las inversiones en asociadas por los Fideicomisos y en su lugar, reconoció Instrumentos Financieros de largo plazo por los CBFI recibidos (ver nota 6).

De acuerdo con las políticas contables descritas anteriormente;

Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V., se clasificó como un negocio conjunto. Este negocio conjunto, se valúa utilizando el método de participación. La Entidad tiene derecho al 50% de los activos netos del negocio conjunto.

Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V., se clasifica como inversión en acciones de entidades asociadas debido a que la Entidad no tiene control ni control conjunto sobre la misma y se valúa en los estados financieros consolidados utilizando el método de participación.

Un resumen de la información respecto del negocio conjunto e inversiones de las asociadas de la Entidad se detalla a continuación. La información financiera condensada que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros del negocio conjunto e inversiones en asociadas y están preparados de acuerdo con las IFRS.

Información condensada del estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V.:

	2021	2020	2019
Activo circulante	\$ 1,456,939	\$ 1,078,320	\$ 752,574
Propiedades y equipo	2,056,239	1,852,295	1,801,196
Otros activos	<u>338,787</u>	<u>242,899</u>	<u>183,314</u>
Activos totales	3,851,965	3,173,514	2,737,084
Pasivos totales	<u>1,875,328</u>	<u>1,621,128</u>	<u>1,452,885</u>
Capital contable	<u>\$ 1,976,637</u>	<u>\$ 1,552,386</u>	<u>\$ 1,284,199</u>

Información condensada del estado de resultados por los años 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 de Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V.:

	2021	2020	2019
Ingresos totales	\$ 5,109,543	\$ 3,808,187	\$ 2,821,589
Costo de ventas	2,932,937	2,206,803	1,602,823
Gastos de operación	1,411,752	1,051,350	888,891
Gastos financieros - neto	98,561	116,126	85,533
Gasto por impuestos a la utilidad	<u>198,724</u>	<u>133,626</u>	<u>78,857</u>
Utilidad neta del año	<u>\$ 467,569</u>	<u>\$ 300,282</u>	<u>\$ 165,485</u>



Información condensada del estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 de las asociadas:

	2021 Fideicomiso Banorte F/743955	2020 Fideicomiso Banorte F/743955	2019 Fideicomiso Banorte F/743955
Activo circulante	\$ -	\$ 40,658	\$ 44,535
Otros activos	-	565,255	539,406
Activos totales	-	605,913	583,941
Pasivos circulantes - aportaciones para futuros aumentos de la Entidad	-	40,000	40,000
Pasivos totales	-	40,000	40,000
Patrimonio	-	565,913	543,941
Total	\$ -	\$ 605,913	\$ 583,941

	2021 Fideicomiso CIB/535	2020 Fideicomiso CIB/535	2019 Fideicomiso CIB/535
Activo circulante	\$ -	\$ 144,765	\$ 96,285
Propiedades de inversión	-	1,424,129	1,244,988
Otros activos	-	621	621
Activos totales	-	1,569,515	1,341,894
Pasivos circulantes	-	6,562	39,857
Otros pasivos no circulantes	-	238,999	218,882
Pasivos totales	-	245,561	258,739
Patrimonio	-	1,323,954	1,083,155
Total	\$ -	\$ 1,569,515	\$ 1,341,894

	2021 Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.	2020 Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.	2019 Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.
Otros activos	\$ 1,488,716	\$ 1,794,485	\$ 2,149,901
Propiedades de inversión	6,486,764	5,641,267	5,152,446
Activos totales	7,975,480	7,435,752	7,302,347
Pasivos circulantes	579,456	746,167	441,409
Préstamos bancarios	1,512,528	1,608,195	1,650,000
Otros pasivos no circulantes	1,000,098	926,636	1,527,901
Pasivos totales	3,092,082	3,280,998	3,619,310
Capital contable	\$ 4,883,398	\$ 4,154,754	\$ 3,683,037



Información condensada del estado de resultados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 de las asociadas:

	2021 Fideicomiso Banorte F/743955	2020 Fideicomiso Banorte F/743955	2019 Fideicomiso Banorte F/743955
Método de participación	\$ -	\$ 25,849	\$ 6,131
Gastos de operación	-	247	242
Ingreso por intereses	-	208	66
Utilidad neta del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,810</u>	<u>\$ 5,955</u>

	2021 Fideicomiso CIB/535	2020 Fideicomiso CIB/535	2019 Fideicomiso CIB/535
Ingresos	\$ -	\$ 84,427	\$ 58,096
Gastos de operación	-	25,196	24,075
Gastos financieros - neto	-	32,483	12,924
Ganancia en revaluación de propiedad de inversión	-	154,150	-
Utilidad neta del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ 180,898</u>	<u>\$ 21,097</u>

	2021 Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.	2020 Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.	2019 Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.
Ingresos	\$ 1,111,503	\$ 1,679,688	\$ 450,513
Costo por venta de inmuebles	450,826	809,911	43,616
Gastos de operación	153,996	140,562	156,298
(Ingresos) gastos financieros - neto	(12,777)	252,705	145,542
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(471,992)	(198,020)	(186,847)
Gasto por impuestos a la utilidad	<u>262,806</u>	<u>202,812</u>	<u>71,114</u>
Utilidad neta del año	<u>\$ 728,644</u>	<u>\$ 471,718</u>	<u>\$ 220,790</u>

14. Inversión en subsidiarias

Las subsidiarias relacionadas a continuación son empresas constituidas en México con operaciones en el territorio nacional, excepto por algunas subsidiarias de Office Depot de México, S.A. de C.V., que tienen operaciones en Centroamérica, Colombia (hasta septiembre 2020) y Chile.

Los porcentajes de inversión en las subsidiarias directas más significativas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se muestran a continuación:



Compañía o Grupo	Porcentaje de inversión			Actividad
	2021	2020	2019	
Gigante Retail, S. A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones de compañías especializadas en la venta detallista.
Grupo Toks, S. A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones de compañías especializadas en alimentos y otros servicios.
Gigante Hospitalidad y Servicios Especializados, S.A.P.I. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones.
Gigante Grupo Inmobiliario, S. A. de C. V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2021, comprende 18 compañías, en las que, en 14 de ellas, Grupo Gigante S.A.B de C.V. tiene inversión directa, que administran propiedades en donde se localizan tiendas, oficinas y locales comerciales arrendados a terceros (incluyendo algunos restaurantes, estacionamientos y tiendas de la Entidad). Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integraba por 56 compañías en ambos años. (ver Nota 1 (fusiones entre subsidiarias)).
Gigante Fleming, S.A. de C.V.	-	100.00%	100.00%	Es una inmobiliaria en cuyas propiedades de inversión se localizan 2 tiendas arrendadas a terceros. El 13 de diciembre de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., vendió y transmitió a su subsidiaria Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., y ésta última compró y adquirió, la propiedad de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Gigante Fleming, S.A. de C.V., de las que era titular Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., de forma tal que, a partir de dicha fecha, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., dejó de tener participación directa en Gigante Fleming, S.A. de C.V., pero mantiene el control a través de su subsidiaria Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., es decir, mantiene una participación indirecta del 100%.
Operadora Gigante, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Presta servicios a la Entidad.
Servicios Gigante, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Presta servicios a la Entidad.



Compañía o Grupo	Porcentaje de inversión			Actividad
	2021	2020	2019	
Servicios Operativos Gigante, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Presta servicios a la Entidad.
Servicios Técnicos y Administrativos Gigante, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Presta servicios a la Entidad.
Unidad de Servicios Compartidos Gigante, S.A. de C.V.	-	100.00%	100.00%	Presta servicios a la Entidad. El 13 de diciembre de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., vendió y transmitió a su subsidiaria Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., y ésta última compró y adquirió, la propiedad de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Unidad de Servicios Compartidos Gigante, S.A. de C.V., de las que era titular Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., de forma tal que, a partir de dicha fecha, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., dejó de tener participación directa en Unidad de Servicios Compartidos Gigante, S.A. de C.V., pero mantiene el control a través de su subsidiaria Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., es decir, mantiene una participación indirecta del 100%.
Gigante IT, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Presta servicios de consultoría, asesoría, y soporte técnico en sistemas.

Los porcentajes de inversión en las subsidiarias indirectas más significativas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se muestran a continuación:

Compañía o Grupo	Porcentajes de inversión			Actividad
	2021	2020	2019	
Office Depot de México, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2021 comprende 295 puntos de venta en México (incluye 4 centros de distribución que venden mercancía) especializadas en la venta de productos y equipos para oficina y electrónicos, 9 en Costa Rica (incluye un centro de distribución que vende mercancía) 9 en Guatemala, 4 en El Salvador (incluye un centro de distribución que vende mercancía), 4 en Honduras, 5 en Panamá (incluye un centro de distribución que vende mercancía), 5 centros de distribución que venden mercancía en Chile. Además, también opera 157 tiendas de tecnología y electrónica Radio Shack (incluye un Centro de Distribución que vende mercancía). Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se contaban con un total de 297 y 302 puntos de venta respectivamente.



Compañía o Grupo	Porcentajes de inversión			Actividad
	2021	2020	2019	
Distribuidora Storehome, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2021, cuenta con 17 tiendas de autoservicio especializada en la comercialización de artículos para el hogar respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 comprendían 18 y 20 tiendas de autoservicio especializada en la comercialización de artículos para el hogar, respectivamente.
Restaurantes Toks, S. A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2021 cuenta con 192 restaurantes; bajo la marca Restaurantes Toks. Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 se contaba con una cadena de 197 y 211 restaurantes bajo la marca Restaurantes Toks, respectivamente.
Operadora y Administradora de Restaurantes Gigante, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2021 cuenta con 22 restaurantes de comida china Panda Express bajo el esquema de franquicia. Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 se contaba con 24 y 23 restaurantes de comida china Panda Express bajo el esquema de franquicia, respectivamente.
Operadora de Alimentos y Malteadas, S.A.P.I. de C.V. (Antes Operadora de Café y Chocolate de Especialidad, S.A. de C.V.)	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2021 cuenta con 7 restaurantes Shake Shack bajo el esquema de franquicia. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se contaba con 4 y 2 restaurantes Shake Shack bajo el esquema de franquicia, respectivamente.
Beer Factory de México, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se contaba con 6 y restaurantes bajo la marca “Beer Factory”, respectivamente. En marzo de 2020, adquirió de algunas subsidiarias de Fine & Casual Dinning, S.A.P.I. de C.V., la operación de 6 taquerías, así como los derechos derivados de las franquicias de 5 taquerías bajo la marca “El Farolito”. Actualmente cuenta con 7 unidades y los derechos derivados de las franquicias de 3 unidades.
Controinmuebles, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2021 se cuenta con más de 70 inmuebles en donde se localizan tiendas, oficinas y locales comerciales arrendados a terceros (incluyendo algunos restaurantes y tiendas de la Entidad) (ver Nota 1 (fusiones entre subsidiarias).



Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre subsidiarias consolidables se han eliminado en la consolidación.

La siguiente tabla muestra los detalles de subsidiarias en las cuales la Entidad tiene una proporción de participación no controladora, al 31 de diciembre de cada año:

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2021	Utilidad (pérdida) neta asignada a la participación no controladora 2021	Participación no controladora acumulada 2021
Benmore International Corp.	República Dominicana	10.0%	\$ 116	\$ 8
Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V.	México	49.9%	16,350	178,756
Grupo Prisa	Chile	49.0%	<u>95,952</u>	<u>363,096</u>
			<u>\$ 112,418</u>	<u>\$ 541,860</u>

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2021	Utilidad (pérdida) integral asignada a la participación no controladora 2021
Benmore International Corp.	República Dominicana	10.0%	\$ 116
Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V.	México	49.9%	16,350
Grupo Prisa	Chile	49.0%	<u>7,876</u>
			<u>\$ 24,342</u>

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2020	Utilidad (pérdida) neta asignada a la participación no controladora 2020	Participación no controladora acumulada 2020
Benmore International Corp.	República Dominicana	10.0%	\$ 498	\$ 7
Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V.	México	49.9%	4,170	170,409
Grupo Prisa	Chile	49.0%	<u>61,820</u>	<u>192,925</u>
			<u>\$ 66,488</u>	<u>\$ 363,341</u>



Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2020	Utilidad (pérdida) integral asignada a la participación no controladora 2020
Benmore International Corp.	República Dominicana	10.0%	\$ 1,546
Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V.	México	49.9%	4,170
Grupo Prisa	Chile	49.0%	<u>78,156</u>
			<u>\$ 83,872</u>

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2019	Utilidad (pérdida) neta asignada a la participación no controladora 2019	Participación no controladora acumulada 2019
Benmore International Corp.	República Dominicana	10.0%	\$ (1,117)	\$ (1,539)
Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V.	México	49.9%	11,553	174,240
Grupo Prisa	Chile	49.0%	<u>17,851</u>	<u>114,769</u>
			<u>\$ 28,287</u>	<u>\$ 287,470</u>

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2019	Utilidad (pérdida) integral asignada a la participación no controladora 2019
Benmore International Corp.	República Dominicana	10.0%	\$ (1,117)
Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V.	México	49.9%	11,553
Grupo Prisa	Chile	49.0%	<u>25,924</u>
			<u>\$ 36,360</u>

Durante diciembre de 2014 Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., a través de su subsidiaria indirecta Office Depot de México, S.A. de C.V., adquirió el 90% de las acciones de Benmore International Corp., la cual operaba bajo la denominación de Office Depot en la República Dominicana. El 31 de octubre de 2018, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó que en apego a su plan estratégico y particularmente respecto al tratamiento de activos improductivos, su subsidiaria indirecta Office Depot de México, S.A. de C.V., tomó la determinación de cerrar su operación en la República Dominicana y dar por terminado anticipadamente el contrato de franquicia que tenía celebrado con Office Depot Inc., en relación a dicho territorio y que correspondía al único contrato de esta naturaleza que tenía Office Depot de México, S.A. de C.V., con Office Depot Inc.



Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S. A. de C. V., es una entidad que opera un centro comercial en el área metropolitana de la Ciudad de México.

Grupo Prisa, es un grupo de empresas dedicadas principalmente a la distribución institucional y venta al por menor especializada en artículos, muebles y productos electrónicos para oficina.

Un resumen de la información financiera de las subsidiarias que tienen una participación no controladora significativa se detalla a continuación.

Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S. A. de C. V.

Información condensada de los estados de posición financiera al 31 de diciembre de:

	2021	2020	2019
Activo circulante	\$ 29,299	\$ 36,494	\$ 40,822
Propiedades de inversión	519,153	537,065	555,862
Otros activos	<u>20,368</u>	<u>42,147</u>	<u>45,288</u>
Activos totales	568,820	615,706	641,972
Préstamos bancarios	-	250,906	251,251
Otros pasivos	<u>211,308</u>	<u>23,982</u>	<u>42,241</u>
Pasivos totales	<u>211,308</u>	<u>274,888</u>	<u>293,492</u>
Capital contable	<u>\$ 357,512</u>	<u>\$ 340,818</u>	<u>\$ 348,480</u>
Participación no controladora	<u>\$ 178,756</u>	<u>\$ 170,409</u>	<u>\$ 174,240</u>

Información condensada del estado de resultados por los años terminados al 31 de diciembre de:

	2021	2020	2019
Ingresos totales	\$ 104,114	\$ 91,072	\$ 125,464
Utilidad neta del año	32,701	8,338	23,106
Participación no controladora	16,350	4,170	11,553

Grupo Prisa

Información combinada condensada de los estados de posición financiera de todas las compañías que integran el Grupo Prisa (según se describe en la Nota 16) al 31 de diciembre de:

	2021	2020	2019
Activo circulante	\$ 1,525,286	\$ 1,831,233	\$ 1,579,254
Propiedades y equipo	111,094	144,826	154,876
Activos por derecho de uso	145,933	231,262	277,468
Otros activos	<u>33,849</u>	<u>32,348</u>	<u>25,876</u>
Activos totales	1,816,162	2,239,669	2,037,474
Pasivos circulantes	969,120	1,122,409	1,085,449
Pasivo no circulante	<u>106,030</u>	<u>182,189</u>	<u>216,245</u>
Pasivos totales	<u>1,075,150</u>	<u>1,304,598</u>	<u>1,301,694</u>
Capital contable	<u>\$ 741,012</u>	<u>\$ 935,071</u>	<u>\$ 735,780</u>



	2021	2020	2019
Participación 49%	\$ 363,096	\$ 458,185	\$ 360,532
Registro inicial opción de venta Grupo Prisa	-	(265,260)	(245,763)
Participación no controladora	<u>\$ 363,096</u>	<u>\$ 192,925</u>	<u>\$ 114,769</u>

Información condensada del estado de resultados por los años terminados al 31 de diciembre de:

	2021	2020	2019
Ingresos totales	\$ 4,359,972	\$ 4,183,725	\$ 3,983,828
Utilidad neta del año	195,820	126,167	36,431
Participación no controladora	95,952	61,820	17,851
Utilidad integral	16,074	159,502	52,906
Utilidad integral participación no controladora	7,876	78,156	25,924

15. Adquisición de grupo de activos

1. Activos adquiridos

Activos adquiridos a:	Actividad principal	Fecha de adquisición	Activos adquiridos	Contraprestación pactada
Subsidiarias de Fine&Casual Dinning, S.A.P.I. de C.V.	Cadena de taquerías	4 de marzo 2020	Todos los activos, incluida la marca y los derechos derivados de los contratos de franquicias, de las taquerías “El Farolito”	<u>\$ 150,000</u>

Beer Factory de México, S.A. de C.V., subsidiaria de Grupo Toks, S.A. de C.V., adquirió, de algunas subsidiarias de Fine & Casual Dinning, S.A.P.I. de C.V., empresa controlada por fondos de capital privado administrados por Nexxus Capital, S.A.P.I. de C.V., todos los activos, incluida la marca y los derechos derivados de los contratos de franquicia, de las taquerías “El Farolito”. Conforme a lo pactado en el contrato de compraventa correspondiente, con esta operación se adquirieron los activos de 6 unidades y los derechos derivados de las franquicias de 5 unidades.

2. Activos adquiridos a la fecha de adquisición

Los activos netos adquiridos después de la asignación del precio de compra son iguales al total de la contraprestación entregada en efectivo y son como sigue:

	2020
Activos a largo plazo:	
Inventario	\$ 529
Propiedades y equipo	17,471
Activos intangibles	<u>132,000</u>
Activos netos adquiridos	<u>150,000</u>
Contraprestación pactada	<u>\$ 150,000</u>



El registro inicial fue determinado en la fecha de adquisición, con la mejor estimación de la administración. Para 2021, estos valores ya no tuvieron modificaciones. Se concluyó para la adquisición, las valuaciones de mercado y otros cálculos necesarios para determinar los valores razonables de activos intangibles adquiridos.

3. *Efecto de las adquisiciones en los resultados de la Entidad*

Los ingresos por ventas de bienes y la utilidad neta al 31 de diciembre de 2020, incluidos en los estados financieros consolidados, generados por la adquisición son:

	Ingresos por venta	Pérdida neta
Activos adquiridos	\$ <u>64,855</u>	\$ <u>(14,345)</u>

16. Crédito mercantil

El crédito mercantil representa el exceso de la contraprestación pagada sobre el valor de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición. El crédito mercantil ha sido asignado a las unidades generadoras de efectivo que la administración considera obtienen sinergias y se benefician con la adquisición y éste se somete a pruebas de deterioro anualmente considerando el valor en uso de dichas unidades generadoras de efectivo.

El cálculo del valor en uso se estima como el valor presente de los flujos de efectivo de cada unidad generadora de efectivo ("UGE"), determinado mediante supuestos clave como planes de negocio para cada UGE considerando la experiencia pasada de su desempeño, los presupuestos aprobados y las condiciones económicas y de mercado para los planes futuros y su perpetuidad. Dependiendo de la naturaleza del negocio de cada UGE, la administración realiza los planes de los flujos futuros considerando un panorama entre 5 y 10 años. Los flujos planeados son descontados a una tasa que refleja el costo promedio ponderado de capital (WACC por sus siglas en inglés) adecuada que considera como principales insumos la inflación proyectada a largo plazo, el nivel de endeudamiento, tasa de riesgo país y prima de tamaño entre otros. Las tasas de descuento más representativas de las UGE por segmento fueron del 12.08% y 10.30% para los segmentos de restaurantes y autoservicios, respectivamente. Así mismo, el factor de perpetuidad promedio utilizado en los modelos de planeación de estas mismas UGE fue de 3.5% y 3.75% para los segmentos de restaurantes y autoservicios, respectivamente. Al 31 de diciembre 2021, 2020 y 2019 los cálculos efectuados concluyen que el crédito mercantil no tiene deterioro.

La conciliación del movimiento en el crédito mercantil es como sigue:

	2021	2020	2019
Saldo al 1 de enero	\$ 985,408	\$ 978,474	\$ 985,993
Efecto por conversión de moneda extranjera	<u>(10,089)</u>	<u>6,934</u>	<u>(7,519)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 975,319</u>	<u>\$ 985,408</u>	<u>\$ 978,474</u>

La integración del crédito mercantil por negocio adquirido es como sigue:

	2021	2020	2019
Casa la Daga, S. A. de C. V.	\$ 47,750	\$ 47,750	\$ 47,750
Casa Marchand, S. A. de C. V.	261,327	261,327	261,327



	2021	2020	2019
Grupo Prisa (Proveedores Integrales Prisa, S.A., Distribuidora Prisa Store, S.A., Proveedores Integrales del Norte, S.A., Surtiventas, S.A., Proveedores Integrales del Sur, S.A. y Prisa Logística, S.A.)	60,871	60,871	60,871
Restaurantes California, S. A. de C. V.	588,306	588,306	588,306
Activos - Fly by Wings	15,430	15,430	15,430
Grupo Prisa (Transportes Surtivía Limitada, S.A., Transporte Tropiservi Limitada, S.A. y Transporte y Distribuidora Tropivias Limitada, S.A.)	15,476	15,476	15,476
Efecto por conversión de moneda extranjera	<u>(13,841)</u>	<u>(3,752)</u>	<u>(10,686)</u>
Total	<u>\$ 975,319</u>	<u>\$ 985,408</u>	<u>\$ 978,474</u>

17. Intangibles y otros activos

	2021	2020	2019
Cargos diferidos	\$ 72,132	\$ 72,132	\$ 72,132
Amortización acumulada	<u>(38,394)</u>	<u>(34,971)</u>	<u>(28,976)</u>
	33,738	37,161	43,156
Marcas (i)	707,058	765,423	657,929
Lista de clientes	250,437	268,062	338,647
Acuerdos de no competencia	124,627	123,624	66,791
Amortización acumulada	<u>(309,838)</u>	<u>(277,330)</u>	<u>(309,873)</u>
	772,284	879,779	753,494
Licencia de software	540,777	433,885	371,536
Amortización acumulada	<u>(355,527)</u>	<u>(307,442)</u>	<u>(273,291)</u>
	185,250	126,443	98,245
Efectivo restringido - Nota 5	77,397	116,405	85,291
Asistencia técnica pagada por anticipado	8,756	9,268	9,438
Periodos de gracia otorgados, guantes comerciales pagados e intangibles por ubicaciones	49,617	45,938	47,274
Instrumentos financieros derivados	5,399	-	26,168
Otros pagos anticipados y anticipos para construcción	<u>367,477</u>	<u>357,050</u>	<u>409,966</u>
Total	<u>\$ 1,499,918</u>	<u>\$ 1,572,044</u>	<u>\$ 1,473,032</u>



- (i) Del total del saldo de las marcas, se incluyen valores de vida útil indefinida relacionados principalmente con la adquisición de Marchand (1) en 2014; así como Grupo Prisa (2) y RadioShack (3), estas últimas en 2015. El valor de tales marcas es de \$498,187, \$556,843 y \$526,880 al cierre de 2021, 2020 y 2019 respectivamente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 hubo altas de intangibles por \$108,933, \$194,349, respectivamente. Durante 2019 no hubo altas de intangibles. Las altas de 2021 se componen principalmente por licencias de software y las altas de 2020 se componen principalmente de marcas y acuerdos de no competencia derivados de la adquisición del Farolito como se describe en la Nota 15.

La amortización reconocida en los gastos de operación en los estados consolidados de resultado integral por los periodos 2021, 2020 y 2019 ascendió a \$94,002, \$74,541 y \$65,346, respectivamente. Así mismo, durante esos mismos años se tienen un efecto de conversión (desfavorable) favorable por (\$67,042), \$28,680 y \$21,242, respectivamente.

Las vidas útiles totales para el cálculo de la amortización son las siguientes:

	Años
Cargos diferidos	4
Marcas con vida útil definida	3 y 7
Acuerdos de no competencia	3 y 7
Licencia de software	de 3 a 10
Lista de clientes	10

18. Impuestos y gastos acumulados

	2021	2020	2019
Impuestos por pagar - principalmente			
ISR	\$ 998,031	\$ 777,015	\$ 524,860
Beneficios directos a empleados	272,452	115,288	218,870
Gastos acumulados de operación ⁽ⁱ⁾	1,209,532	511,785	382,595
Intereses acumulados por pagar	30,546	26,280	25,999
Instrumentos financieros derivados			
("obligación de compra") (ver Nota 25)	-	183,888	166,284
Cuentas por pagar a asociadas	5,264	213	4,765
Anticipo de clientes	53,381	72,456	36,030
Acreedores diversos por servicios	<u>711,795</u>	<u>622,344</u>	<u>805,467</u>
Total	<u>\$ 3,281,001</u>	<u>\$ 2,309,269</u>	<u>\$ 2,164,870</u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 incluye el reconocimiento de una provisión por el requerimiento de la IFRIC 23.

19. Pasivo por arrendamiento

El pasivo por arrendamiento se relaciona con arrendamientos de inmuebles en los cuales la Entidad tiene ubicadas algunas de sus tiendas y sus oficinas corporativas, los periodos de arrendamiento van de 1 a 25 años. Todos los contratos de arrendamiento operativos mayores a 1 año contienen cláusulas para revisión de rentas, generalmente con base en la inflación.



	2021	2020	2019
Saldo al 1 de enero	\$ 4,954,788	\$ 5,403,542	\$ 5,792,224
Adiciones nuevos contratos e incremento por índice o tasas	430,392	389,938	356,681
Bajas por terminación anticipada (Ver nota 11)	(174,350)	(165,686)	-
Pagos realizados por arrendamiento	(1,150,080)	(1,008,670)	(1,256,145)
Concesiones de Rentas (i)	(70,184)	(173,189)	-
Intereses por arrendamiento	439,848	486,832	510,782
Cambios en las condiciones de los contratos	161,653	-	-
Conversión de moneda	35,876	22,021	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 4,627,943</u>	<u>\$ 4,954,788</u>	<u>\$ 5,403,542</u>
Porción circulante	768,679	796,257	724,874
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	<u>3,859,264</u>	<u>4,158,531</u>	<u>4,678,668</u>
	<u>\$ 4,627,943</u>	<u>\$ 4,954,788</u>	<u>\$ 5,403,542</u>
Gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo	\$ 162,289	\$ 185,970	\$ 129,446
Pagos variables por arrendamiento	<u>41,417</u>	<u>47,460</u>	<u>60,268</u>
Monto total reconocido en resultados	<u>\$ 203,706</u>	<u>\$ 233,430</u>	<u>\$ 189,714</u>

- (i) Como se mencionó en la Nota 2, el monto reconocido en los resultados del período sobre el que se informa, que surgen de las concesiones de renta a las que la Entidad ha aplicado el recurso práctico de la IFRS 16:46B, ascendió al 31 de diciembre 2021 y 2020 a \$70,184 y \$173,189 respectivamente y ha sido contabilizada como un ingreso en los resultados del ejercicio.

Los pagos futuros por concepto de arrendamientos financieros al 31 de diciembre se detallan en la siguiente tabla:

	2021	2020	2019
En un año	\$ 1,112,574	\$ 1,269,640	\$ 1,306,065
Después de un año, pero no más de cinco	3,130,231	3,603,314	4,142,755
Más de cinco años	<u>2,309,706</u>	<u>2,826,034</u>	<u>3,494,768</u>
	<u>\$ 6,552,511</u>	<u>\$ 7,698,988</u>	<u>\$ 8,943,588</u>

20. Préstamos bancarios

Garantizados a costo amortizado:	2021	2020	2019
Con fecha 23 de junio de 2010, Gigante, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía hipotecaria. La única disposición fue el 25 de junio de 2010 por \$229,000, a liquidarse en 108 amortizaciones mensuales, pagando intereses mensualmente a la tasa TIIE a 28 días más 3 puntos porcentuales. En diciembre de 2015 se renegoció el crédito, modificándose la fecha de vencimiento a 2023 y fijando la tasa en 7.92%. (i)	\$ -	\$ 104,253	\$ 113,189



Garantizados a costo amortizado:	2021	2020	2019
Con fecha 23 de junio de 2010, Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía hipotecaria. La primera disposición fue por \$342,000, a liquidarse en 96 amortizaciones mensuales, pagando intereses mensualmente a la tasa TIIE a 28 días más 3 puntos porcentuales. En diciembre 2015 se renegoció el crédito, modificándose la fecha de vencimiento a 2023 y fijando la tasa en 7.92%. El 9 de febrero de 2016 se realizó una segunda disposición del crédito por \$114,000, con las mismas condiciones de la primera, a excepción de la tasa, la cual se fijó en 7.51%. (i)	-	250,906	272,410
Con fecha 26 de octubre de 2012, Guadalajara, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía fiduciaria y prendaria por \$130,000, con fecha de disposición el 31 de octubre de 2012; a un plazo de 7 años con intereses pagaderos mensualmente a una tasa fija de 7.50% y amortizaciones mensuales de principal. Con fecha 16 de mayo del 2014, se amplió este crédito en \$31,000, bajo las mismas condiciones del crédito original, a excepción de la tasa, la cual se fijó en 7.55%. El 21 de octubre de 2019 se refinanció y amplió el saldo insoluto del contrato de crédito por la cantidad de \$165,000, a un plazo de 3 años, pagando intereses a la tasa TIIE a 28 días más un único margen aplicable de 215 puntos base, durante todo el plazo del crédito. (iii)	-	160,642	164,904



Garantizados a costo amortizado:

2021

2020

2019

Con fecha 26 de octubre de 2012, Arbokel, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía fiduciaria y prendaria por \$250,000, con fecha de disposición el 31 de octubre del 2012, a un plazo de 7 años con intereses pagaderos mensualmente a una tasa fija de 7.50% y amortizaciones mensuales de principal. Con fecha 19 de mayo del 2014, se realizó una disposición adicional de este crédito por \$124,000, bajo las mismas condiciones del crédito original, a excepción de la tasa, la cual se fijó en 7.55%. Con fecha 13 de agosto 2014 se hizo una disposición adicional de este crédito por \$95,000, bajo las mismas condiciones del crédito original, a excepción de la tasa, la cual se fijó en 7.06%. El 21 de octubre de 2019 se refinanció y amplió el saldo insoluto del contrato de crédito por la cantidad de \$426,000, a un plazo de 3 años, pagando intereses a la tasa TIIE a 28 días más un único margen aplicable de 215 puntos base, durante el plazo del crédito. (v)

-

413,080

424,039

Con fecha 22 de enero de 2015, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple por hasta \$1,300,000, a pagar en 7 años. Se realizaron las siguientes disposiciones bajo las mismas condiciones: a) 4 de febrero de 2015, disposición por \$336,000 fijando la tasa en 7.36%; b) 4 de febrero de 2015, disposición por \$224,000 fijando la tasa en 7.36%; c) 29 de abril de 2015, disposición por \$225,000 fijando la tasa en 7.80%; d) 29 de abril de 2015, disposición por \$150,000 fijando la tasa en 7.74%; e) 10 de julio 2015, disposición por \$98,220 fijando la tasa en 7.96%; y f) 10 de julio 2015, disposición por \$65,480 fijando la tasa en 7.90%. (i)

-

900,806

941,513



Garantizados a costo amortizado:	2021	2020	2019
Con fecha 15 de noviembre de 2016, Office Depot de México, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple por hasta \$3,000,000, con fecha de disposición el 17 de noviembre de 2016, a un plazo de 10 años con 24 meses de periodo de gracia por lo que respecta al principal y 96 amortizaciones mensuales. Los intereses se pagaban mensualmente a una tasa fija de 9.02%. Con fechas 17 de junio de 2020, 16 de diciembre de 2020 y 16 de marzo de 2021 se celebraron convenios modificatorios al contrato de crédito mediante los cuales se recalendarizaron los pagos de amortizaciones de capital y/o intereses, se amplió la vigencia del crédito para vencer en 2031 y se modificó el calendario de amortizaciones para incluir un periodo de gracia y establecer 120 amortizaciones mensuales del crédito (vii).	2,325,630	2,405,429	2,556,259
Con fecha 12 de julio de 2017, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., contrató un crédito simple con garantía fiduciaria y prendaria por \$4,200,000, con fecha de disposición el 14 de julio de 2017, a un plazo de 3 años con pago del principal al vencimiento y con intereses pagaderos mensualmente a una tasa de TIIE a 28 días más un margen aplicable creciente por año. El 14 de mayo de 2018, se firmó un convenio modificatorio al contrato de crédito, ampliando la fecha de vencimiento a 2024, con 36 meses de periodo de gracia, por lo que respecta al principal, contados a partir de la fecha de firma del convenio modificatorio y 13 amortizaciones trimestrales. Los intereses se pagaban a una tasa fija de 9.32%. Con fecha 14 de julio 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. reestructuró el crédito consolidándolo con el préstamo identificado en el punto (xi) siguiente, ampliando el plazo de vencimiento al 2026, estableciendo una tasa variable TIIE a 28 días más margen aplicable y 19 amortizaciones trimestrales crecientes a partir de enero de 2022. (viii)	3,900,000	4,186,987	4,183,178



Garantizados a costo amortizado:	2021	2020	2019
Con fecha 24 de mayo de 2018, Restaurantes Toks, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía fiduciaria por \$1,100,000, con fecha de disposición el 28 de mayo de 2018, a un plazo de 6 años, con 36 meses de periodo de gracia, por lo que respecta al principal y 13 amortizaciones trimestrales. Los intereses se pagaban mensualmente a la tasa fija de 9.46%. El 14 de julio de 2021 Restaurantes Toks, S.A. de C.V., reestructuró este préstamo ampliando el plazo de vencimiento al 14 de octubre de 2025, estableciendo una tasa variable TIIE a 28 días más margen aplicable y 14 amortizaciones trimestrales crecientes a partir de julio de 2022. (ix)	1,100,000	1,098,177	1,097,919
Con fecha 13 de diciembre de 2018, Covilla, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía hipotecaria prendaria a 40 meses y pago al vencimiento, la primera disposición se realizó el 14 de diciembre de 2018 por \$300,000, el 13 de febrero de 2019 se hizo una segunda disposición por \$300,000 con las mismas condiciones que la primera, el 13 de mayo de 2019 se hizo una tercera disposición por \$400,000 con las mismas condiciones que las anteriores. Los intereses se pagaban mensualmente a la tasa fija de 10.89% para la primera disposición, a la tasa fija de 10.25% para la segunda disposición y a la tasa fija del 10.00% para la tercera disposición. Con fecha 20 de julio de 2021 se reestructuró la deuda ampliando el plazo de vencimiento al 2031, estableciéndose una tasa variable de TIIE a 28 días más 3.5 puntos porcentuales y 102 amortizaciones mensuales crecientes (una vez concluido el periodo de gracia aplicable) (x)	1,035,048	1,032,329	995,106



Garantizados a costo amortizado:	2021	2020	2019
Con fecha 28 de enero de 2019, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., contrató una línea de crédito por \$1,000,000. El 27 de marzo de 2020 se realizó la única disposición por \$650,000. Los intereses se pagaban mensualmente a la tasa TIIE a 28 días más margen aplicable de 1.3250%. Mediante documento de fecha 30 de junio de 2020 Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., solicitó a los acreedores cancelar el monto remanente de su compromiso no dispuesto. Con fecha 14 de julio 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., reestructuró el crédito consolidándolo con el préstamo identificado en el punto (viii) anterior, ampliando el plazo de vencimiento al 2026, estableciendo una tasa variable TIIE a 28 días más margen aplicable y amortizaciones trimestrales crecientes a partir de enero de 2022. (xi)	-	648,556	(2,778)
Con fecha 6 de julio de 2020, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., contrató una línea de crédito por hasta \$1,800,000. El 7 de julio de 2020, se realizó la única disposición por \$1,300,000. El 14 de diciembre de 2020, se realizó un primer pago anticipado por \$240,166, el 26 de febrero de 2021 se realizó un segundo pago anticipado por \$118,000 y el 23 de marzo 2021 se liquidó la totalidad del saldo insoluto por \$941,834. Los intereses se pagaban mensualmente a la tasa TIIE a 28 días más margen aplicable de 3.25%. (xii)	-	1,040,708	-
Con fecha 19 de agosto de 2021, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía fiduciaria. La única disposición fue por \$2,000,000, con fecha de vencimiento en el año 2026, a liquidarse en 61 amortizaciones mensuales, pagando intereses mensualmente a la tasa TIIE a 28 días más margen aplicable de 3.15%. (ii)	1,973,840	-	-



Garantizados a costo amortizado:	2021	2020	2019
Con fecha 20 de julio de 2021, Arbokel, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía hipotecaria y prendaria. La única disposición fue por \$695,000, con fecha de vencimiento en el año 2031, a liquidarse en 108 amortizaciones mensuales que inician a la conclusión del periodo de gracia y pagando intereses mensualmente a la tasa TIIE a 28 días más 3.00 puntos porcentuales. (vi)	695,000	-	-
Con fecha 20 de julio de 2021, Guadalvilla, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía hipotecaria y prendaria. La única disposición fue por \$265,000, con fecha de vencimiento en el año 2031, a liquidarse en 108 amortizaciones mensuales que inician a la conclusión del periodo de gracia, pagando intereses mensualmente a la tasa TIIE a 28 días más 3.00 puntos porcentuales. Por efecto de las Fusiones (ver Nota 1), el 31 de diciembre de 2021, Controinmuebles, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.) asumió, entre otras, la titularidad de todos los derechos y obligaciones que, a esa fecha, correspondían a Guadalvilla, S.A. de C.V., incluyendo los derechos y obligaciones de ésta última como acreditada en este crédito (iv)	265,000	-	-
Total préstamos bancarios	11,294,518	12,241,873	10,745,739
Costo Amortizado - Neto ^(a)	9,013	-	-
Total préstamos bancarios	\$ 11,303,531	\$ 12,241,873	\$ 10,745,739
Porción circulante	\$ 765,407	\$ 2,677,782	\$ 446,205
Préstamos bancarios a largo plazo	10,538,124	9,564,091	10,299,534
	\$ 11,303,531	\$ 12,241,873	\$ 10,745,739



- (a) Efecto de costo amortizado neto, generado por las reestructuras de créditos bancarios que conforme al marco de IFRS 9 Instrumentos Financieros no calificaron como modificaciones sustanciales de la deuda bancaria original motivo por el cual el valor presente de dichas reestructuras, que asciende a una pérdida de \$225,869, se reconoció como ajuste al costo amortizado de las deudas originales a dichas fechas. Dicho ajuste de costo amortizado se registró como parte de los gastos financieros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021. Dicho efecto no generó flujos de efectivo.

La TIIIE al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 fue de 5.71%, 4.48% y 7.56%, respectivamente.

- (i) El 27 de agosto de 2021 se liquidaron anticipadamente estos créditos.

Como consecuencia de la liquidación de los créditos de Gigante, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V., se cancelaron las hipotecas constituidas sobre 2 propiedades de inversión que garantizaban dichos créditos. Los créditos tenían contratados instrumentos derivados de cobertura, para topa las disposiciones de los créditos contratados a tasa variable (TIIIE), con la finalidad de administrar el riesgo de las tasas de interés. Bajo estos esquemas, se limitaba la tasa a niveles de 7.50% a 7.92%, durante todo el plazo del crédito. Estos instrumentos financieros derivados pasivos/(activos) tenían un valor razonable de \$5,468 y \$(6,065) al 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

El crédito de Gigante Grupo Inmobiliario, S.A de C.V., tenía contratado un derivado de cobertura, para topa las disposiciones del crédito contratado a tasa variable (TIIIE), con la finalidad de administrar el riesgo de las tasas de interés de las disposiciones del préstamo. Bajo estos esquemas, se limitaba la tasa a niveles entre 7.36% a 7.96%, durante todo el plazo del crédito. Estos instrumentos financieros derivados pasivos/(activos) tenían un valor razonable de \$12,297 y \$(20,103) al 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

- (ii) Este préstamo está garantizado mediante un fideicomiso irrevocable de administración, garantía y fuente de pago al que se aportaron 20 propiedades de inversión de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2021, el valor comercial de las propiedades de inversión es de \$5,655,200.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

- a) Limitantes: 1) incurrir en deuda adicional si dicha deuda adicional se pretende garantizar con los mismos activos que garantizan el crédito, 2) constituir gravámenes sobre los activos que garantizan el crédito, 3) disolución y liquidación del acreditado y los fideicomitentes, 4) transmisión de los activos que garantizan el crédito, 5) cambios en la naturaleza del negocio del acreditado y los fideicomitentes, 6) montos máximos de gastos de operación y mantenimiento de los activos que garantizan el crédito y 7) pago de dividendos por parte del acreditado en caso de presentarse causas de incumplimiento y de vencimiento anticipado del contrato,
- b) Razones y Restricciones Financieras: 1) razón de préstamo a valor, 2) razón de cobertura de servicio de deuda, 3) "WALT" (plazo remanente promedio ponderado de los contratos de arrendamiento de los activos otorgados en garantía), 4) ocupación mínima de los activos otorgados en garantía y 5) fondos de reserva de servicio de deuda e inversiones de capital, y
- c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses o en el destino del crédito; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) insolvencia, 6) expropiación, 7) cambio de control, 8) conflictos laborales y 9) sentencias y embargos. En su mayoría las causas de vencimiento anticipado contemplan periodos de cura como montos de materialidad.



Como parte de la negociación, las instituciones financieras acreedoras requirieron la cancelación de los “SWAPS” que se tenían vigentes y la contratación de nuevos instrumentos financieros derivados de cobertura de intereses, con la finalidad de administrar el riesgo relacionado con la tasa de interés variable del crédito (TIIE a 28 días), que cubriera el monto y plazo. Bajo este esquema, se fija la tasa de interés en límites de 7.2215% y 7.38%, a partir del 31 de diciembre de 2021 y durante todo el plazo del crédito. En términos del contrato de crédito, el instrumento contratado debe cubrir, al menos, el 70% del saldo insoluto del crédito. Las operaciones de derivados de cobertura están garantizadas también mediante el fideicomiso a que se refiere el presente punto. El valor notional inicial del SWAP fue de \$1,381,688 cubriendo el 70% del saldo insoluto del crédito a la fecha de contratación del derivado.

Estos instrumentos financieros derivados activos tenían un valor razonable de \$5,399 al 31 de diciembre de 2021.

- (iii) El 20 de julio de 2021, se liquidó anticipadamente este crédito.

Como consecuencia de la liquidación de este crédito se revirtió la propiedad del inmueble aportado a un fideicomiso de garantía y se canceló la prenda sin transmisión de posesión sobre los bienes muebles correspondientes a dicho inmueble.

- (iv) Este préstamo está garantizado con una hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble, así como con la obligación solidaria y aval de Arbokel, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.). Al 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de la propiedad de inversión es de \$477,232.

Con fecha 31 de diciembre de 2021, Guadalajara, S.A. de C.V., acordó fusionarse, como sociedad fusionada, extinguiéndose, con Controinmuebles, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), como sociedad fusionante, que subsistió (ver Nota 1). Como consecuencia de esta fusión, Controinmuebles, S.A. de C.V., asumió la titularidad de todos los derechos y obligaciones que, a la fecha de la fusión, correspondían a Guadalajara, S.A. de C.V., incluyendo los derivados de este contrato de crédito, en su carácter de acreditada.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

- a) Limitantes: 1) incurrir en pasivos adicionales, 2) constituir gravámenes por un valor igual o superior al 5% de los activos fijos del acreditado, 3) otorgar préstamos o créditos fuera del curso ordinario del negocio, 4) transmisión de los activos por un valor igual superior al 5% de los activos fijos del acreditado y 5) cambios en la naturaleza del negocio del acreditado.
- b) Razones y Restricciones Financieras: 1) ratio de cobertura de servicio de deuda, que empezará a medirse a partir del cierre del cuarto trimestre de 2022, 2) capital contable mínimo y 3) aforo mínimo de la garantía, y
- c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales, 6) sentencias y embargos, 7) disminución del valor de la garantía o no mantener los seguros de la misma, y 8) conflictos laborales. En su mayoría las causas de vencimiento anticipado contemplan periodos de cura como montos de materialidad.



- (v) El 20 de julio de 2021 se liquidó anticipadamente este crédito.

Como consecuencia de la liquidación de este crédito se revirtió la propiedad del inmueble aportado a un fideicomiso de garantía y se canceló la prenda sin transmisión de posesión sobre los bienes muebles correspondientes a dicho inmueble.

- (vi) Este préstamo está garantizado con una hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble, así como con la obligación solidaria y aval de Controinmuebles, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.). Al 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de la propiedad de inversión es de \$1,428,031.

Con fecha 31 de diciembre de 2021, Guadalajara, S.A. de C.V., acordó fusionarse, como sociedad fusionada, extinguiéndose, con Controinmuebles, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), como sociedad fusionante, que subsistió (ver Nota 1). Como consecuencia de esta fusión, Controinmuebles, S.A. de C.V., asumió la titularidad de todos los derechos y obligaciones que, a la fecha de la fusión, correspondían a Guadalajara, S.A. de C.V., incluyendo los derivados de este contrato de crédito, en su carácter de obligada solidaria y avalista.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

- a) Limitantes: 1) incurrir en pasivos adicionales, 2) constituir gravámenes por un valor igual superior al 5% de los activos fijos del acreditado, 3) otorgar préstamos o créditos fuera del curso ordinario del negocio, 4) transmisión de los activos por un valor igual superior al 5% de los activos fijos del acreditado y 5) cambios en la naturaleza del negocio del acreditado.
 - b) Razones y Restricciones Financieras: 1) ratio de cobertura de servicio de deuda, que empezará a medirse a partir del cierre del cuarto trimestre de 2022, 2) capital contable mínimo y 3) aforo mínimo de la garantía, y
 - c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales, 6) sentencias y embargos, 7) disminución del valor de la garantía o no mantener los seguros de la misma, y 8) conflictos laborales. En su mayoría las casusas de vencimiento anticipado contemplan periodos de cura como montos de materialidad.
- (vii) Este préstamo está garantizado con obligación solidaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

- a) Limitantes: 1) incurrir en pasivos adicionales, 2) constituir gravámenes, y 3) reducir o modificar la estructura accionaria de Office Depot de México, S.A. de C.V., si lo anterior implica un cambio de control.
- b) Razones y Restricciones Financieras: 1) índice de apalancamiento, y 2) índice de cobertura de intereses, en ambos casos, a partir del primer trimestre del 2022, y
- c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales y 6) insolvencia. En su mayoría las casusas de vencimiento anticipado contemplan periodos de cura como montos de materialidad.



El 17 de junio de 2020, se celebró un primer convenio modificatorio del contrato de crédito mediante el cual, entre otros temas: a) se recalendarizaron los pagos de intereses ordinarios y de amortizaciones parciales de capital correspondientes a los meses de junio a noviembre de 2020. Las amortizaciones de capital recalendarizadas serán pagadas, sin penalización, causación de intereses moratorios ni cargo alguno en las últimas 4 amortizaciones del crédito, y los intereses ordinarios recalendarizados se pagaron, en una sola amortización, sin penalización ni cargo alguno el 17 de diciembre de 2020; y, b) se incluyó la restricción y obligación financiera correspondiente al nivel de apalancamiento.

El 16 de diciembre de 2020, se celebró un segundo convenio modificatorio del contrato de crédito mediante el cual, entre otros temas, se recalendarizaron los pagos de amortizaciones parciales de capital correspondientes a los meses de diciembre 2020 a febrero de 2021. Las amortizaciones de capital recalendarizadas se pagaron, sin penalización, causación de intereses moratorios ni cargo alguno el 17 de marzo de 2021.

El 16 de marzo de 2021, se celebró un tercer convenio modificatorio al contrato de crédito mediante el cual, entre otros temas, se recalendarizaron los pagos de amortizaciones parciales de capital con un nuevo plazo de gracia hasta julio de 2021, se amplió la vigencia del contrato de crédito hasta 2031 y se adicionó la obligación financiera relativa al índice de cobertura de intereses.

En relación a este préstamo se celebró un contrato de derivados de cobertura, con la finalidad de administrar el riesgo de la tasa de interés variable (TIIE a 28 días). Bajo este esquema se fijó la tasa en 7.5950% más la sobretasa de 143 puntos base.

Como consecuencia de la celebración del tercer convenio modificatorio, se modificó la tabla de pagos del instrumento financiero derivado contratado para adaptarla, durante la vigencia de dicho instrumento financiero, a las recalendarizaciones de amortizaciones pactadas en dicho tercer convenio modificatorio. El instrumento financiero derivado vence en noviembre de 2026. El valor notional inicial del SWAP fue de \$3,000,000, cubriendo el 100% del saldo insoluto del crédito a la fecha de contratación del derivado.

Este instrumento financiero derivado pasivo tenía un valor razonable de \$17,527, \$214,675 y \$73,650 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 respectivamente.

- (viii) Este préstamo está garantizado mediante un fideicomiso de garantía con derechos de reversión al que se aportaron 14 inmuebles, de los cuales 10 inmuebles están registrados en propiedades de inversión y 4 inmuebles están registrados en propiedades y equipo, con un valor comercial total de \$2,565,390 y una prenda bursátil sobre los CBFIs a que se refieren las Notas 6 y 13. Asimismo participan como fiadores Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., Office Depot de México, S.A. de C.V., y Restaurantes Toks, S.A. de C.V. (subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.).

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

- a) Limitantes: 1) incurrir en deuda adicional, 2) constituir gravámenes, 3) consolidaciones, fusiones y escisiones, 4) disposición de activos, 5) ventas de activos fuera del curso ordinario del negocio, 6) limitantes en la celebración de arrendamientos, 7) cambios en la naturaleza del negocio, 8) pago de dividendos o distribuciones a los accionistas del acreditado, 9) disolución y liquidación, 10) condonación de deuda, 11) adquisición de activos fijos fuera del curso ordinario del negocio y 12) realizar inversiones de capital fuera del curso ordinario del negocio.
- b) Razones y Restricciones Financieras: 1) índice de apalancamiento, y 2) índice de cobertura de intereses, 3) capital contable mínimo y 4) aforos mínimos de las garantías, y



- c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales, 6) sentencias y embargos, 7) cambio de control y 8) insolvencia. En su mayoría las causas de vencimiento anticipado contemplan periodos de cura como montos de materialidad.

El 3 de diciembre de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., contrató un instrumento financiero derivado denominado “SWAP”, que sustituyó el “SWAP” que se tenía vigente, con el cual se eliminaron los riesgos relacionados con la tasa de interés variable del crédito, fijando la tasa variable del crédito (TIIE a 28 días) a una tasa fija escalonada, de acuerdo a lo siguiente: (a) del 15 de noviembre del 2022 al 15 de noviembre del 2023, 7.96%; (b) del 15 de noviembre del 2023 al 15 de noviembre del 2024, 8.36%; (c) del 15 de noviembre del 2024 al 18 de noviembre del 2025, 8.76%, y (c) del 18 de noviembre del 2025 al 14 de julio del 2026, 9.10%. El valor nocional inicial del SWAP fue de \$3,900,000, cubriendo el 100% del saldo insoluto del crédito a la fecha de contratación de derivado.

Este instrumento financiero derivado pasivo tenía un valor razonable de \$63,468, \$296,043 y \$158,763 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente.

- (ix) Este préstamo está garantizado mediante un fideicomiso de garantía con derechos de reversión al que se aportaron 15 inmuebles con un valor comercial de \$1,107,203. Asimismo, participan como fiadores Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Grupo Toks, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.).

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

- a) Limitantes: 1) incurrir en deuda adicional, 2) constituir gravámenes, 3) consolidaciones, fusiones y escisiones, 4) disposición de activos, 5) ventas de activos fuera del curso ordinario del negocio, 6) limitantes en la celebración de arrendamientos que se reflejen como pasivos en el balance general, 7) cambios en la naturaleza del negocio, 8) pago de dividendos o distribuciones a sus accionistas, 9) disolución y liquidación, 10) condonación de deuda, 11) adquisición de activos fijos fuera del curso ordinario del negocio y 12) realizar inversiones de capital fuera del curso ordinario del negocio.
- b) Razones y Restricciones Financieras: 1) índice de apalancamiento, y 2) índice de cobertura de intereses y 3) aforos mínimos de las garantías, y
- c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales, 6) sentencias y embargos, 7) cambio de control y 8) insolvencia. En su mayoría las causas de vencimiento anticipado contemplan periodos de cura como montos de materialidad.

Con la finalidad de administrar el riesgo de la tasa de interés variable del crédito (TIIE a 28 días), el 13 de agosto de 2021, se contrató un instrumento financiero derivado, mediante el cual se fijó una tasa fija escalonada durante la vigencia del crédito, de acuerdo a lo siguiente: (a) del 15 de julio de 2021 al 15 de julio de 2022, 6.75%; (b) del 15 de julio de 2022 al 17 de julio de 2023, 7.25%, (c) del 17 de julio de 2023 al 15 de julio de 2024, 7.75%, y (d) del 15 de julio de 2024 al 14 de octubre de 2025, 10.6%. El valor nocional inicial del SWAP fue de \$1,100,000, cubriendo el 100% del saldo insoluto del crédito a la fecha de contratación del derivado.



Este instrumento financiero derivado tenía un valor razonable pasivo de \$10,612, \$80,298 y \$46,261 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 respectivamente.

- (x) Este préstamo está garantizado con una hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble, así como con la obligación solidaria y aval de Controinmuebles, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.). Al 31 de diciembre de 2021, el valor razonable de la propiedad de inversión es de \$1,940,816.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

- a) Limitantes: 1) inversiones de capital, 2) incurrir en pasivos adicionales, 3) constituir gravámenes sobre los activos por un valor igual superior al 5% de los activos fijos del acreditada y superior a \$2,000,000 en el caso de la obligada solidaria, 4) fusiones y escisiones, 5) otorgar préstamos o créditos fuera del curso ordinario del negocio, 6) transmisión de activos por un valor igual superior al 5% de los activos fijos de la acreditada y de la obligada solidaria, respectivamente, 7) cambios en la naturaleza del negocio y 8) pago de dividendos.
- b) Razones y Restricciones Financieras: 1) ratio de cobertura de servicio de deuda, que empezará a medirse a partir del cierre del cuarto trimestre de 2022, 2) capital contable mínimo y 3) aforo mínimo de la garantía, y
- c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales, 6) sentencias y embargos, 7) disminución del valor de la garantía o no mantener los seguros de la misma, 8) conflictos laborales y 9) cambio de control. En su mayoría las causas de vencimiento anticipado contemplan periodos de cura como montos de materialidad.

Con fecha 13 de mayo de 2020, se celebró un convenio modificatorio, en el que, entre otros temas, las partes acordaron acumular los intereses ordinarios, generados, devengados y no pagados al 13 de mayo de 2020, junto con los intereses ordinarios que se generen y devenguen, en términos del contrato de crédito, en los 4 periodos de intereses siguientes a la fecha de suscripción del convenio modificatorio y establecer como nueva fecha de pago de dichos intereses ordinarios el 13 de septiembre de 2020.

Con fecha 14 de septiembre de 2020, se celebró un segundo convenio modificatorio, mediante el cual, entre otros temas, se capitalizó la cantidad de \$35,047 correspondiente a intereses ordinarios, generados y devengados del 13 de abril al 13 de agosto de 2020.

El 20 de julio de 2021 se celebró un tercer convenio modificatorio al contrato de crédito, mediante el cual, entre otros temas, se modificó la fecha de vencimiento a julio de 2031, la tasa de interés y las amortizaciones mensuales.

- (xi) El 14 de julio de 2021 este préstamo fue reestructurado y consolidado con el crédito identificado en el punto (viii) anterior.
- (xii) El 23 de marzo de 2021 se liquidó anticipadamente este crédito.

Este préstamo estaba garantizado a través de un contrato de fideicomiso de garantía con derechos de reversión y un contrato de prenda, las garantías consistían en el 100% de las acciones representativas del capital social de Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., así como, algunos activos inmobiliarios no estratégicos.



Con la liquidación de este crédito se liberaron las acciones representativas del capital social de Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., quedando como garantía del crédito establecidos en el punto (viii) anterior los activos inmobiliarios.

La Entidad contrata con instituciones bancarias, líneas de crédito revolventes en pesos, así como cartas de crédito en dólares para hacer frente a las necesidades de capital de trabajo.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, no se tenían dispuestas líneas de crédito revolventes en pesos.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 no se tenían dispuestas líneas de crédito revolventes en dólares americanos.

Al 31 de diciembre de 2021 se tenían contratadas cartas de crédito en miles de dólares americanos por \$4,790 de los cuales fueron dispuestos \$1,306. Al 31 de diciembre 2020 se tenían contratadas cartas de crédito en miles de dólares americanos por \$4,790 de los cuales fueron dispuestos \$499. Al 31 de diciembre de 2019 se tenían contratadas cartas de crédito en miles de dólares americanos por \$7,790 de los cuales fueron dispuestos \$2,769.

Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

La tabla que se presenta a continuación detalla los cambios en los pasivos de la Entidad que surgen de las actividades de financiamiento, incluyendo cambios tanto en efectivo como en equivalente de efectivo. Los pasivos que surgen de actividades de financiamiento son aquellos para los cuales los flujos de efectivo fueron, o los flujos futuros serán, clasificados en el estado consolidado de flujos de efectivo de la Entidad como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

	2021	2020	2019
Saldo inicial al 1 de enero	\$ 12,241,873	\$ 10,745,739	\$ 10,517,633
Préstamos bancarios obtenidos neto de costos de emisión	2,795,456	1,991,010	1,287,000
Capitalización a principal de interés por pagar ⁽ⁱ⁾	-	35,048	-
Pago de préstamos bancarios	(3,988,459)	(583,780)	(1,075,896)
Amortización de costo amortizado neto	<u>254,661</u>	<u>53,856</u>	<u>17,002</u>
Saldo final al 31 de diciembre	<u>\$ 11,303,531</u>	<u>\$ 12,241,873</u>	<u>\$ 10,745,739</u>

- (i) Derivado de la contingencia por COVID-19 y los esfuerzos para mejorar la liquidez de las Entidades, se negoció estos intereses con acreedores financieros para ser capitalizados como parte del principal durante 2020. Esta transacción no resultó en flujos de efectivo.

21. Beneficios a los empleados

- a. Plan de contribuciones definidas - Grupo Gigante, S.A.B de C.V., y sus subsidiarias que tienen trabajadores en México, por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de dichos trabajadores (topado) al plan de contribución definidas por concepto del sistema de ahorro para el retiro establecido por la ley. El gasto por este concepto fue de \$49,779, \$57,698 y \$58,252 al 31 de diciembre del 2021, 2020 y 2019, respectivamente.



- b. Plan de beneficios definidos - Se tienen planes de beneficios definidos aplicables a Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. y a las subsidiarias de esta última que cuentan con trabajadores, los cuales incluyen planes de retiro voluntario y un plan de un pago único por ley al término de la relación laboral por concepto de prima de antigüedad (primas de antigüedad). En el plan de retiro voluntario, los empleados elegibles que se retiren voluntariamente reciben un pago único por concepto de jubilación calculado en función de su antigüedad y sueldo. Bajo las primas de antigüedad, los trabajadores tienen derecho a beneficios al retiro conforme el artículo 162 de la Ley Federal del Trabajo en caso de muerte, incapacidad, despido o retiro voluntario. La prima de antigüedad es equivalente a doce días de salario por año de servicio trabajado; el salario considerado para el cálculo no puede ser menor al salario mínimo de la correspondiente área geográfica, ni mayor a dos veces dicho salario. La prima de antigüedad toma en cuenta todos los años de servicio trabajados por el trabajador.
- c. Otros beneficios a largo plazo - Se tiene un plan de compensación a largo plazo para ciertos trabajadores de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y de las subsidiarias de esta última que cuentan con trabajadores. Dentro de este plan, los trabajadores elegibles reciben un bono de forma trianual calculado con ciertos parámetros preestablecidos dentro del plan, incluyendo el del incremento neto del capital contable consolidado de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y sus subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 el pasivo relacionado con este plan fue de \$106,128, \$33,909 y \$32,472, respectivamente.
- d. Los importes reconocidos en los estados consolidados de resultado integral, son:

	2021	2020	2019
Costo del servicio:			
Costo laboral	\$ 19,825	\$ 38,927	\$ 12,132
Costo de servicios pasados y ganancias provenientes de reducciones de la obligación	(7,328)	(36,494)	6,062
Interés neto	<u>15,178</u>	<u>15,244</u>	<u>9,268</u>
Partidas reconocidas en resultados	27,675	17,677	27,462
Pérdidas(ganancias) actuariales reconocidas en el otro resultado integral	<u>7,955</u>	<u>58,382</u>	<u>5,313</u>
Total	<u>\$ 35,630</u>	<u>\$ 76,059</u>	<u>\$ 32,775</u>

- e. El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación de la Entidad respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

	2021	2020	2019
Obligación por beneficios definidos	\$ 337,335	\$ 306,805	\$ 230,065
Valor razonable de los activos del plan	<u>(102,433)</u>	<u>(103,942)</u>	<u>(112,171)</u>
Pasivo neto por la obligación por beneficios definidos	234,902	202,863	117,894
Pasivo por otros beneficios a largo plazo	<u>-</u>	<u>33,909</u>	<u>32,472</u>
Total pasivo por beneficios a empleados	<u>\$ 234,902</u>	<u>\$ 236,772</u>	<u>\$ 150,366</u>

Otras revelaciones requeridas por las IFRS, no han sido incluidas debido a que se consideran poco importantes.



22. Instrumentos financieros

a. *Administración riesgo de capital*

La Entidad administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en el presente año.

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (préstamos bancarios compensado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo y los activos financieros) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, utilidades acumuladas y otro resultado integral).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital, excepto por lo mencionado en la Nota 20.

b. *Índice de endeudamiento*

El Comité de Finanzas y Planeación de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., revisa la estructura de capital de la Entidad de forma periódica. Como parte de esta revisión, dicho Comité considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada uno de los tipos de financiamiento.

El índice de endeudamiento al final de cada uno de los siguientes periodos es como sigue:

	2021	2020	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo - Nota 5	\$ (3,082,559)	\$ (2,424,653)	\$ (1,686,783)
Instrumentos financieros - Nota 6	(324,465)	(351,643)	(426,608)
Efectivo restringido a largo plazo - Nota 17	(77,397)	(116,405)	(85,291)
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Nota 6	(1,141,892)	-	-
Instrumentos financieros derivados Neto - Nota 20	86,208	608,781	252,506
Pasivo por instrumento financiero derivado ("obligación de compra") - Nota 18 y 25	-	183,888	166,284
Préstamos bancarios - Nota 20	<u>11,303,531</u>	<u>12,241,873</u>	<u>10,745,739</u>
Subtotal - Deuda neta	6,763,426	10,141,841	8,965,847
Pasivo por arrendamiento - Nota 19	<u>4,627,943</u>	<u>4,954,788</u>	<u>5,403,542</u>
Subtotal - Deuda neta con arrendamiento	<u>11,391,369</u>	<u>15,096,629</u>	<u>14,369,389</u>
Capital contable	<u>\$ 22,333,155</u>	<u>\$ 20,531,229</u>	<u>\$ 22,564,672</u>
Índice de deuda neta y capital	<u>30%</u>	<u>49%</u>	<u>40%</u>
Índice de deuda neta con arrendamiento y capital	<u>51%</u>	<u>74%</u>	<u>64%</u>



c. **Categorías de instrumentos financieros**

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 3.

Los principales instrumentos financieros de la Entidad se muestran en los estados financieros consolidados, siendo estos:

	2021	2020	2019
i. Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,082,559	\$ 2,424,653	\$ 1,686,783
ii. Efectivo restringido a largo plazo	77,397	116,405	85,291
iii. Instrumentos financieros valuados a valor razonable con cambios a través de resultados	324,465	351,643	426,608
iv. Certificados Bursátiles			
Fiduciarios Inmobiliarios	1,141,892	-	-
v. Cuentas por cobrar - Neto	1,613,859	1,348,461	1,572,604
vi. Proveedores	3,902,695	4,123,831	4,773,714
vii. Anticipo de clientes	53,381	72,456	36,030
viii. Pasivo por arrendamiento	4,627,943	4,954,788	5,403,542
ix. Préstamos bancarios - a costo amortizado	11,303,531	12,241,873	10,745,739
x. Activo (pasivo) - Neto por instrumentos financieros derivados de tasa de interés a valor razonable a través de resultados	(86,208)	(608,781)	(252,506)
xi. Pasivo por instrumento financiero derivado ("obligación de compra") a valor razonable a través de resultados. (Ver Nota 18 y 25)	-	(183,888)	(166,284)

Durante el año no se realizaron reclasificaciones de instrumentos financieros entre las distintas categorías.

d. **Objetivos de la administración del riesgo financiero**

El Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., a través de su Comité de Finanzas y Planeación, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad, los cuales analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados de cobertura. El uso de los instrumentos financieros derivados se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., las cuales proveen principios sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.



La tesorería corporativa informa trimestralmente al Comité de Finanzas y Planeación de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., el cual es un cuerpo conformado en su mayoría por consejeros independientes, que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

e. **Riesgo de mercado**

Las actividades de la Entidad la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y riesgos de tipos de cambio.

La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en el estado de posición financiera (activos y pasivos reconocidos) tales como los descritos en la presente Nota. La administración de instrumentos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rigen por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

No ha habido cambios en la exposición de la Entidad a los riesgos del mercado o la forma en la cual dichos riesgos son manejados y medidos.

f. **Administración del riesgo cambiario**

La Entidad está expuesta al riesgo de tipos de cambio principalmente por los saldos de instrumentos financieros y cuentas y documentos por pagar a proveedores. El riesgo de tipo de cambio surge de los activos y pasivos monetarios reconocidos en los estados consolidados de posición financiera. Además, aproximadamente un 9%, 8% y un 7% del total de las compras de la Entidad en los años 2021, 2020 y 2019, respectivamente, fueron inventarios de mercancías importadas por aproximadamente 80,179, 63,555 y 76,508 (miles de dólares americanos), respectivamente.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo son los siguientes:

	2021	2020	2019
<i>Miles de dólares americanos:</i>			
Activos monetarios	5,793	4,537	2,838
Pasivos monetarios	<u>8,938</u>	<u>6,741</u>	<u>15,393</u>
Posición corta neta	<u>(3,145)</u>	<u>(2,204)</u>	<u>(12,555)</u>
Equivalentes en miles de pesos	<u>\$ (64,522)</u>	<u>\$ (43,937)</u>	<u>\$ (236,947)</u>

Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y la fecha de emisión de los mismos fueron como sigue:

	2021	2020	2019	28 de marzo 2022
Dólar bancario	<u>\$ 20.5157</u>	<u>\$ 19.9352</u>	<u>\$ 18.8727</u>	<u>\$ 19.9577</u>



g. **Análisis de sensibilidad de moneda extranjera**

El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias presentadas en el Estado de Posición Financiera denominadas en moneda extranjera y ajusta su conversión al final del periodo para un cambio en los tipos de cambio. La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Entidad a un incremento y disminución del 5% en el peso contra el dólar de los Estados Unidos de América. El 5% representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en los tipos de cambio.

	2021	2020	2019
Posición neta en miles de dólares americanos	(3,145)	(2,204)	(12,555)
	21.5415	20.9320	19.8163
Tipos de cambios estimados	<u>19.4899</u>	<u>18.9384</u>	<u>17.9291</u>
Sensibilidad + / -	<u>5%</u>	<u>5%</u>	<u>5%</u>
Variación en el resultado integral del año + / -	\$ <u>3,226</u>	\$ <u>2,197</u>	\$ <u>11,847</u>

h. **Administración del riesgo de tasas de interés**

La Entidad obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés, busca contratar y en algunos casos contrata instrumentos financieros derivados (CAPS y SWAPS de tasa de interés) que convierten su perfil de pago de intereses, de tasa variable a fija. La negociación con instrumentos financieros derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia y se han establecido límites para cada institución. La política de la Entidad es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Contratos de cobertura de tasa de interés

De acuerdo a los contratos de instrumentos financieros derivados de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable. El valor razonable de los instrumentos financieros de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Análisis de sensibilidad de tasas de interés

Si las tasas de interés variables incrementaran/disminuyeran 5% y todas las otras variables permanecieran constantes, en los contratos donde se tiene tasa variable y no se tienen contratados instrumentos financieros derivados:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, disminuiría/aumentaría \$22,074, \$5,074 y \$508 respectivamente. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

Al 31 de diciembre de 2021 algunos créditos bancarios a tasa variable con los que cuenta la Entidad se encuentran cubiertos con instrumentos financieros derivados que limitan el riesgo de tasa de interés convirtiéndola a tasa fija (ver Nota 20).



i. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. Debido a la naturaleza de las operaciones de la Entidad, la exposición a este riesgo es poca, las cuentas por cobrar se originan de ventas a crédito a mayoristas de los sectores detallistas.

La exposición máxima de crédito está representada por el saldo de las cuentas por cobrar a clientes por las cantidades de \$1,613,859, \$1,348,461 y \$1,572,604 al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 la reserva de cuentas por cobrar incluye cuentas que han sido detectadas como de difícil recuperación.

La Entidad no tiene concentraciones de riesgo de crédito arriba del 10% al valor total de la cartera.

j. **Otros riesgos de precio**

La Entidad está expuesta a riesgos de precio de las acciones que surgen de las inversiones en instrumentos de capital. Las inversiones en instrumentos de capital se mantienen para propósitos estratégicos. La Entidad no negocia activamente estas inversiones.

Análisis de sensibilidad de los precios de las acciones

Los análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a los riesgos de precio de las acciones al final del periodo sobre el que se informa.

Si los precios de las acciones hubieran estado 5% por encima/por debajo y las demás condiciones de mercado permanecieran igual:

- El resultado del periodo que terminó el 31 de diciembre de 2020 no variaría. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a los precios sobre las acciones clasificadas como instrumentos financieros valuados a valor razonable con cambios a través de resultados.

La sensibilidad de la Entidad a los precios de las acciones no ha cambiado significativamente con respecto al año anterior.

k. **Administración del riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Entidad no pueda cumplir sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero. La Entidad da seguimiento continuo al vencimiento de sus pasivos, así como a las necesidades de efectivo para sus operaciones. Análisis de flujos de efectivo detallados son preparados y presentados trimestralmente al Consejo de Administración, quien tiene la responsabilidad final del riesgo de liquidez, estableciendo un marco apropiado para la administración de este riesgo. Se toman decisiones sobre la obtención de nuevos financiamientos o en su caso limitar los proyectos de inversión con el objetivo de mantener una buena liquidez.

La tabla de análisis de los vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5 años	Más de 5 años
Cuentas y documentos por pagar			
a proveedores	\$ 3,902,695	\$ -	\$ -
Anticipos de clientes	53,381	-	-
Acreedores diversos	711,795	-	-
Préstamos bancarios	765,407	7,751,846	2,786,278
Intereses por devengar	1,030,539	4,019,729	1,880,585
Pasivo e intereses por arrendamientos	1,112,574	3,130,231	2,309,706



La tabla de análisis de los vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5 años	Más de 5 años
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	\$ 4,123,831	\$ -	\$ -
Anticipos de clientes	72,456	-	-
Acreedores diversos	622,344	-	-
Préstamos bancarios	2,677,782	9,037,809	526,282
Intereses por devengar	1,046,355	3,281,524	307,374
Pasivo e intereses por arrendamientos	1,269,640	3,603,314	2,826,034

La tabla de análisis de los vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5 años	Más de 5 años
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	\$ 4,773,714	\$ -	\$ -
Anticipos de clientes	36,030	-	-
Acreedores diversos	805,467	-	-
Préstamos bancarios	446,205	9,591,173	708,361
Intereses por devengar	957,116	2,564,120	88,182
Pasivo e intereses por arrendamientos	1,306,065	4,142,755	3,494,768

La tasa promedio ponderada de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 fue de 9.41%, 8.74% y 9.17%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, algunos créditos bancarios a tasa variable con los que contaba la Entidad se encontraban cubiertos con instrumentos financieros derivados que limitaban el riesgo de tasa de interés convirtiéndola a tasa fija. Dichos instrumentos financieros derivados contratados se liquidan conforme a los vencimientos acordados en cada uno de ellos (ver Nota 20).

1. **Jerarquía de las mediciones de valor razonable**

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente a su valor razonable están agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable:

Nivel 1, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;

Nivel 2, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios; y

Nivel 3, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).



1. Valor razonable de los activos y pasivos de la Entidad que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

Algunos de los activos y pasivos de la Entidad se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

Activos/(pasivos)	Valor razonable 2021	Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación y datos de entrada principales
Certificados de capital de desarrollo	\$ 324,465	Nivel 1	Precios de cotización de oferta en un mercado activo.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Nota 6	1,141,892	Nivel 1	Precios de cotización de oferta en un mercado activo.
Instrumentos financieros derivados	(86,208)	Nivel 2	Flujos futuros descontados.
Activos/(pasivos)	Valor razonable 2020	Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación y datos de entrada principales
Certificados de capital de desarrollo	\$ 351,643	Nivel 1	Precios de cotización de oferta en un mercado activo.
Instrumentos financieros derivados	(792,669)	Nivel 2	Flujos futuros descontados.
Activos/(pasivos)	Valor razonable 2019	Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación y datos de entrada principales
Certificados de capital de desarrollo	\$ 426,608	Nivel 1	Precios de cotización de oferta en un mercado activo.
Instrumentos financieros derivados	(418,790)	Nivel 2	Flujos futuros descontados.

No hubo transferencias entre los niveles durante el ejercicio.

2. Valor razonable de los activos y pasivos financieros que no se valúan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable).

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la administración considera que los valores en libros de los activos, pasivos financieros y el pasivo por arrendamiento, son reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable:

				2021	
				Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros a costo amortizado:					
Préstamos bancarios				\$ 11,303,531	\$ 11,156,010
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnicas de valuación y datos de entrada principales	
Préstamos bancarios	\$ -	\$11,156,010	\$11,156,010	Flujos futuros descontados usando tasas de mercado.	



		2020	
		Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros a costo amortizado:			
Préstamos bancarios		\$ 12,241,873	\$ 13,115,956
		2019	
		Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros a costo amortizado:			
Préstamos bancarios		\$ 10,745,739	\$ 11,024,542

23. Capital contable

- a. El capital social al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se integra como sigue:

	Número de acciones en circulación	Valor teórico
Capital fijo:		
Serie única	176,734,102	\$ 18,922
Capital variable:	817,493,226	87,525
Serie única	994,227,328	\$ 106,447

Las acciones de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Los valores representativos del capital social de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., en circulación, están representados por acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción.

- b. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., tenía 500 acciones, respectivamente, recompradas con cargo al capital. El valor de mercado por acción al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 fue de \$28.90, \$25.80 y \$35.41 pesos por acción, respectivamente.
- c. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 su importe a valor nominal asciende a \$21,290.
- d. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades provenientes de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los 2 ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- e. Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.



f. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	2021	2020	2019
Cuenta de capital de aportación	\$ 15,335,304	\$ 14,285,332	\$ 13,849,086
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) después 2014	1,457,671	537,973	521,381
CUFIN anterior a 2014	<u>16,088,184</u>	<u>14,691,016</u>	<u>14,387,177</u>
Total	<u>\$ 32,881,159</u>	<u>\$ 29,514,321</u>	<u>\$ 28,757,644</u>

24. Otras partidas del resultado integral

Efectos de conversión de operaciones extranjeras y ganancias (pérdidas) actuariales

	2021	2020	2019
Saldo al 1 de enero	\$ 384,746	\$ 284,512	\$ 455,280
Pérdida actuarial - neto de impuestos	(7,955)	(58,382)	(5,313)
(Pérdida) utilidad por efecto de conversión por operaciones en moneda extranjera	<u>(153,361)</u>	<u>158,616</u>	<u>(165,455)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>\$ 223,430</u>	<u>\$ 384,746</u>	<u>\$ 284,512</u>

25. Participación no controladora

	2021	2020	2019
Saldo al 1 de enero	\$ 363,341	\$ 287,470	\$ 259,570
Participación en el resultado del año	112,418	66,488	28,287
Dividendos cobrados	(138,853)	(8,001)	(8,460)
Reversión de la opción de compra Grupo Prisa ⁽¹⁾	293,030	-	-
(Pérdida) utilidad por efecto de conversión por operaciones en moneda extranjera y (pérdida) ganancia actuarial	<u>(88,076)</u>	<u>17,384</u>	<u>8,073</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 541,860</u>	<u>\$ 363,341</u>	<u>\$ 287,470</u>

⁽¹⁾ Reversión del reconocimiento inicial de la probabilidad de concretar la obligación de compra del restante 49% del capital social de Grupo Prisa establecida en los contratos de adquisición de la participación de la Entidad en Grupo Prisa. Esto como resultado de que el plazo para ejercer la opción de compra finalizó y dicha opción no fue ejercida. Esta partida no requirió flujos de efectivo.

26. Transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre las compañías que conforman la Entidad han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. Más adelante se detallan las transacciones entre la Entidad y otras partes relacionadas.



- a. Durante el año, la Entidad realizó las siguientes transacciones, en el curso normal de sus operaciones, con partes relacionadas que no son miembros de la Entidad:

	2021	2020	2019
Compras de inventario - otras partes relacionadas	\$ 35,458	\$ 13,858	\$ 30,874
Rentas pagadas - accionistas	94,801	112,239	113,779
Rentas cobradas - otras partes relacionadas	58,569	53,482	45,266
Ventas de inventario - otras partes relacionadas	7,958	7,925	17,234
Asesorías y servicios recibidos - otras partes relacionadas	96,217	98,253	113,796
Asesorías y servicios otorgados - otras partes relacionadas	167,050	170,765	117,339
Ventas de activos disponibles para la venta	684,641	-	-
Donativos entregados - otras partes relacionadas	1,028	88	12,283
Otros ingresos	8,074	14,894	18,381
Otros gastos	2,157	5,427	2,909

Las transacciones con partes relacionadas se realizaron a los precios de lista usuales de la Entidad.

- b. La Entidad tiene saldos por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 por \$155,528, \$77,764 y \$204,028, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 los saldos por pagar son \$5,264, \$213 y \$4,765, respectivamente.
- c. Las remuneraciones del personal clave de la gerencia de las Subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., que tienen trabajadores, fueron como sigue:

	2021	2020	2019
Beneficios directos a corto plazo	\$ 171,285	\$ 214,074	\$ 196,692
Otros beneficios a largo plazo	72,219	-	35,658
Beneficios por terminación	2,847	14,328	22,889
Beneficios posteriores al empleo	1,130	1,071	978

27. Costo de ventas y gastos de operación

- a. El costo de ventas se integra como sigue:

	2021	2020	2019
Mercancía e insumos	\$ 16,393,808	\$ 15,661,868	\$ 18,791,711
Gastos por beneficios a empleados	482,618	443,202	537,397
Rentas	64,637	65,649	80,354
Servicios de luz, agua, gas, etc.	166,180	123,849	108,105
Depreciación y amortización	189,958	224,434	209,579
Depreciación de activos por derecho de uso	69,251	81,424	38,842
Total de costo de ventas	\$ 17,366,452	\$ 16,600,426	\$ 19,765,988



- b. Los gastos de operación se integran como sigue:

	2021	2020	2019
Gastos por beneficios a empleados	\$ 3,859,036	\$ 4,111,033	\$ 4,458,890
Rentas	139,069	167,781	109,360
Seguros y fianzas	72,308	80,271	76,256
Servicio de luz, agua y gas	448,918	437,641	541,506
Mantenimiento y aseo	628,807	510,489	578,922
Publicidad	325,506	318,274	397,773
Depreciación y amortización	741,556	796,884	607,424
Depreciación de activo por derecho de uso	775,888	720,862	840,882
Otros gastos de operación	<u>2,180,562</u>	<u>2,431,282</u>	<u>2,266,264</u>
Total de gastos de operación	<u>\$ 9,171,650</u>	<u>\$ 9,574,517</u>	<u>\$ 9,877,277</u>

28. Contratos de arrendamientos operativos

- a. La Entidad como arrendador - Los contratos, en su calidad de arrendador, consisten en contratos para el arrendamiento de propiedades de inversión destinados al uso de clientes de la Entidad que operan en la industria detallista y restaurantes, en su mayoría contienen una renta mínima de garantía y rentas contingentes basadas en un porcentaje sobre las ventas de los clientes, con incrementos en la renta mínima de garantía determinados con base a inflación. Los periodos de arrendamiento varían de 1 a 25 años (incluyendo sus posibles prórrogas).

Dentro de dichos contratos de arrendamiento se otorgan incentivos a los clientes, como periodos de gracia así como pagos únicos hechos por los clientes (guantes comerciales cobrados). Estos incentivos se registran en el estado consolidado de posición financiera como un ingreso diferido y se reconocen como ingresos en línea recta durante la vida del contrato. Los cobros mínimos futuros relacionados con arrendamientos operativos no cancelables son como sigue:

	2021
No mayores a un año	\$ 1,114,008
Mayores a un año y menores a cinco años	1,397,314
Mayores a cinco años	<u>803,606</u>
Total	<u>\$ 3,314,928</u>

29. Impuesto a la utilidad

ISR - Conforme a la Ley del ISR de 2014 la tasa de impuestos es del 30% a partir de dicho año. Hasta el ejercicio 2013 Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., causó ISR de forma consolidada con sus subsidiarias mexicanas bajo el régimen de consolidación fiscal mismo que se eliminó con la abrogación de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, por lo tanto, la Entidad tenía la obligación del pago del impuesto diferido determinado a esa fecha durante los siguientes cinco ejercicios a partir de 2014.



En apego al Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta publicado el 18 de noviembre de 2015, la Entidad recalculó el impuesto sobre la renta diferido por desconsolidación, considerando: a) el crédito de pérdidas fiscales obtenido de acuerdo con las fracciones VIII y IX del artículo segundo de dicho Decreto. Este crédito está relacionado con pérdidas fiscales por las cuales no se había reconocido un activo de ISR diferido debido a que no era probable que los beneficios económicos fluyeran a la Entidad y b) la inclusión de las pérdidas por enajenación de acciones que en su caso hubieren restado del resultado consolidado. De acuerdo con el Decreto mencionado, se ofrece un esquema de pago anual del ISR diferido en diez parcialidades a partir del ejercicio de desconsolidación (2013) recalculado en estos términos el cual originó un pago de impuesto realizado en el mes de septiembre 2016 de \$168,540. El ISR por desconsolidación remanente será pagado en siete anualidades a partir de marzo de 2017.

En la actualidad las autoridades fiscales se encuentran ejerciendo facultades de comprobación a dos subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., sin que, a la fecha, se haya determinado un crédito fiscal o sanción alguna.

Impuestos a la utilidad en otros países - Para Office Depot de México, S.A. de C.V., sus subsidiarias extranjeras calculan sus impuestos individuales, de acuerdo con las regulaciones de cada país.

- a. Los impuestos a la utilidad reconocidos en resultados se integran como sigue:

	2021	2020	2019
ISR gasto (beneficio):			
Causado	\$ 1,114,770	\$ 532,449	\$ 751,203
Diferido	<u>(502,332)</u>	<u>(483,167)</u>	<u>(61,031)</u>
Total	<u>\$ 612,438</u>	<u>\$ 49,282</u>	<u>\$ 690,172</u>

Los saldos del impuesto a la utilidad diferido reconocidos en el balance, incluyen el impuesto generado por las ganancias y/o pérdidas actuariales que son partidas reconocidas en el capital contable. El efecto de este impuesto reconocido en los años 2021, 2020 y 2019 fue pasivo / (activo) de \$3,409, \$25,021 y \$2,277, respectivamente.

El impuesto causado correspondiente al año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020, incluye el efecto de la provisión de IFRIC 23.

- b. La tasa efectiva de ISR para el año fiscal 2021, 2020 y 2019 difiere de la tasa legal como sigue:

	2021 %	2020 %	2019 %
Tasa legal	30	30	30
Gastos no deducibles	4	(7)	5
Efectos de inflación fiscal	(6)	5	(3)
Método de participación	(7)	7	(4)
Efecto de cambios en la valuación del impuesto diferido y otros, neto	<u>3</u>	<u>(38)</u>	<u>24</u>
Tasa efectiva	<u>24</u>	<u>(3)</u>	<u>52</u>



- c. Los principales conceptos que originan el saldo de los impuestos a la utilidad diferidos son:

	2021	2020	2019
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades y equipo y			
propiedades de inversión neto	\$ (1,685,137)	\$ (2,011,286)	\$ (2,159,218)
Inventarios	3,463	3,277	(11,841)
Gastos acumulados y			
provisiones	29,647	105,073	180,932
Pagos anticipados y anticipo de			
clientes	(24,659)	(34,849)	(73,178)
Intangibles y otros	<u>386,033</u>	<u>161,432</u>	<u>31,803</u>
	(1,290,653)	(1,776,353)	(2,031,502)
Beneficio de pérdidas fiscales			
por amortizar	<u>382,113</u>	<u>366,492</u>	<u>119,704</u>
Total pasivo a largo plazo			
de impuestos a la			
utilidad diferidos - Neto	<u>\$ (908,540)</u>	<u>\$ (1,409,861)</u>	<u>\$ (1,911,798)</u>

Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2021 se reconoció como parte del efecto de beneficio de pérdidas fiscales por amortizar el importe neto de \$130,000, que corresponde a la reversión de reserva de pérdidas fiscales no reconocidas previamente.

- d. Los saldos mostrados en los estados consolidados de posición financiera son como sigue:

	2021	2020	2019
Impuesto diferido activo	\$ 1,389,316	\$ 982,778	\$ 484,915
Impuesto diferido pasivo	<u>(2,297,856)</u>	<u>(2,392,639)</u>	<u>(2,396,713)</u>
Total pasivo neto	<u>\$ (908,540)</u>	<u>\$ (1,409,861)</u>	<u>\$ (1,911,798)</u>

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento de las pérdidas fiscales por recuperar, de las entidades individuales, y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2021 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas fiscales por amortizar
2022	\$ 5,954
2023	135,729
2024	88,163
2025	37,086
2026	123,160
2027	258,897
2028 en adelante	3,328,679
Sin vencimiento	<u>48,847</u>
Total de pérdidas fiscales	4,026,515
Pérdidas no activadas	<u>(2,752,806)</u>
Pérdidas fiscales por amortizar activas	<u>\$ 1,273,709</u>



En la determinación del ISR diferido se excluyeron los beneficios de las pérdidas fiscales reservadas pendientes de amortizar cuyo efecto de impuesto es por \$825,842, \$955,519 y \$610,383, al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente, debido a que la Entidad considera que no es probable que los beneficios derivados de dichas pérdidas se realicen.

Respecto a las operaciones en Colombia, al 31 de diciembre de 2020 existen \$557,471 de pérdidas fiscales que pueden ser amortizadas provenientes del ejercicio 2016 y que expiran en 12 años; sin embargo, la Entidad considera que no es probable que los beneficios derivados de dichas pérdidas se realicen y por lo tanto al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los activos relacionados con estas pérdidas por \$167,241, \$185,817 y \$184,480, respectivamente, no han sido reconocidos.

e. Consolidación fiscal

El pasivo de ISR al 31 de diciembre de 2021 relativo a los efectos por beneficios y desconsolidación fiscal se pagará en los siguientes años:

Año	2021
2022 ⁽ⁱ⁾	\$ 56,180
2023	<u>56,180</u>
	<u>\$ 112,360</u>

(i) La porción circulante del ISR por pagar derivado de la desconsolidación se incluye dentro de impuestos y gastos acumulados dentro del estado consolidado de posición financiera.

30. Utilidad por acción

Las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad (pérdida) neta básica y diluida por acción de la participación controladora fueron:

	2021 Pesos por acción	2020 Pesos por acción	2019 Pesos por acción
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción neta por operaciones continuas y discontinuas:	<u>1.80</u>	<u>(2.22)</u>	<u>0.60</u>

a. Utilidad básica y diluida por acción

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, no existen instrumentos potencialmente dilutivos, por lo tanto, la utilidad por acción básica y diluida son la misma. La utilidad y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica por acción de operaciones continuas participación controladora son las siguientes:

Por los años terminados el 31 de diciembre de:

	2021	2020	2019
Utilidad (pérdida) de la participación controladora para el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción, neta por operaciones continuas	<u>\$ 1,817,923</u>	<u>\$ (2,026,904)</u>	<u>\$ 600,850</u>
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción	<u>994,227,328</u>	<u>994,227,328</u>	<u>994,227,328</u>



b. **Promedio ponderado de acciones**

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 no hubo movimientos de acciones en circulación, por lo tanto, el promedio ponderado de acciones ordinarias es igual al número de acciones en circulación al cierre de cada uno de estos tres años.

c. **Determinación de la utilidad básica y diluida por acción de operaciones continuas participación controladora**

Al 31 de diciembre de 2021			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Pesos por acción
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria neta por operaciones continuas	\$ 1,817,923	994,227,328	1.83
Pérdida básica y diluida por acción ordinaria de operaciones discontinuadas	\$ (33,200)	994,227,328	(0.03)
Al 31 de diciembre de 2020			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Pesos por acción
Pérdida básica y diluida por acción ordinaria	\$ (2,026,904)	994,227,328	(2.04)
Pérdida básica y diluida por acción ordinaria de operaciones discontinuadas	\$ (182,644)	994,227,328	(0.18)
Al 31 de diciembre de 2019			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Pesos por acción
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria	\$ 600,850	994,227,328	0.60

31. **Compromisos y contingencias**

Compromisos

La Entidad tiene celebrados contratos por arrendamiento de inmuebles en los cuales tiene instaladas algunas de sus tiendas y restaurantes. Las rentas se calculan de acuerdo a un por ciento sobre las ventas, que fluctúa del 1% al 6%, sujetas a montos mínimos actualizados por inflación. Las rentas variables pagadas durante el ejercicio se revelan en la Nota 19 como "pagos variables por arrendamiento".

Así mismo, ciertos contratos celebrados por la Entidad en calidad de arrendador otorgan al arrendatario opciones de renovación forzosas para la Entidad por periodos de hasta diez años.

La Entidad no tiene compromisos para la adquisición de propiedades y equipo o propiedades de inversión.



Contingencias

Existen algunas contingencias inmateriales derivadas de las operaciones normales de la Entidad para las cuales se han creado reservas.

La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, con excepción a lo señalado en el párrafo anterior, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

32. Información por segmentos

La información proporcionada al funcionario que toma las decisiones operativas de la Entidad para propósitos de asignar los recursos y evaluar el desempeño de los segmentos se enfoca en los tipos de bienes y servicios entregados o provistos, el tipo de clientes de cada uno de los segmentos, así como la forma en que la Entidad entrega dichos bienes o proporciona los servicios. La Entidad, utilizando este enfoque, ha identificado los siguientes segmentos a informar:

- i. *Autoservicios* - Tiendas especializadas en:
 - a. Artículos, muebles y productos electrónicos para oficina.
 - b. Soluciones de estilo e ideas para el hogar a través de un óptimo surtido de productos y artículos novedosos.
- ii. *Distribución Prisa* - Distribución institucional y venta al por menor especializada en artículos, muebles y productos electrónicos para oficina.
- iii. *Restaurantes* - Cadena de restaurantes familiares, que se destaca por su innovación en platillos, excelente servicio y ambiente joven y casual.
- iv. *Inmobiliarias* - Desarrollo de plazas comerciales y conjuntos habitacionales y corporativos; arrendamiento de inmuebles a clientes de la industria detallista, en donde se ubican tiendas de autoservicios y arrendatarios de locales comerciales; así como, administración de estacionamientos.
- v. *Corporativo* - Agrupa la gestión, administración y dirección de la Entidad.

Dentro del concepto “Otros” se agrupan empresas con giros de negocios de servicios y suministro de sistemas de información y subtenedoras de acciones que es presentada para efectos de conciliación.

La información sobre los segmentos a informar de la Entidad se presenta a continuación:

a. *Ingresos y resultados por segmento*

Se presenta un análisis de los ingresos y resultados de la Entidad por segmento a informar:

	Ingresos por segmento		
	2021	2020	2019
Autoservicios	\$ 18,121,905	\$ 17,487,924	\$ 21,811,985
Distribución Prisa	4,359,972	4,183,725	3,903,243
Restaurantes	4,511,149	3,025,656	5,005,897
Inmobiliario	1,850,213	1,699,821	1,735,684
Corporativo	-	-	-
Otros	(24,677)	(120,893)	(11,182)
	<u>\$ 28,818,562</u>	<u>\$ 26,276,233</u>	<u>\$ 32,445,627</u>



	Utilidad por segmento		
	2021	2020	2019
Autoservicios	\$ 922,749	\$ 204,600	\$ 1,284,188
Distribución Prisa	267,651	191,435	39,293
Restaurantes	227,181	(905,067)	601,542
Inmobiliario	2,078,180	449,081	1,243,558
Corporativo	(442,781)	(272,272)	(332,999)
Otros	<u>138,860</u>	<u>(71,461)</u>	<u>103,420</u>
Utilidad (pérdida) de operación por segmento	<u>\$ 3,191,840</u>	<u>\$ (403,684)</u>	<u>\$ 2,939,002</u>
Gasto financieros	\$ 1,775,790	\$ 1,680,522	\$ 1,549,737
Productos financieros	(98,533)	(124,195)	(190,175)
Ganancia cambiaria - Neta	(7,512)	(11,120)	(416)
(Ganancia) pérdida neta en revaluación de instrumentos financieros	(417,917)	419,757	443,467
Utilidad en resultado de negocios conjuntos y asociadas	<u>(602,767)</u>	<u>(457,514)</u>	<u>(182,920)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	<u>\$ 2,542,779</u>	<u>\$ (1,911,134)</u>	<u>\$ 1,319,309</u>

Los ingresos consolidados que se informan en los párrafos que anteceden representan los ingresos generados por clientes externos. Los ingresos entre segmentos son:

	Ingresos entre segmentos		
	2021	2020	2019
Autoservicios	\$ 26,502	\$ 37,557	\$ 70,268
Restaurantes	2,308	4,216	37,209
Inmobiliario	282,499	193,406	289,628
Corporativo	492,609	345,891	472,503

Los ingresos entre segmentos se eliminan en cada segmento entre partes relacionadas.

Las políticas contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables de la Entidad descritas en la Nota 3. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida por cada segmento, sin la asignación de los costos administrativos por servicios corporativos y la participación en el resultado de negocios conjuntos y asociadas.

b. **Activos y créditos bancarios por segmentos**

	Activos totales por segmento		
	2021	2020	2019
Autoservicios	\$ 15,558,632	\$ 15,819,820	\$ 16,365,176
Distribución Prisa	1,816,162	2,239,669	2,350,423
Restaurantes	7,261,027	6,962,779	7,371,600
Inmobiliario	22,074,431	20,762,861	20,868,094
Corporativo	1,250,443	1,530,782	1,035,377
Otros	<u>329,022</u>	<u>364,771</u>	<u>838,955</u>
Total	<u>\$ 48,289,717</u>	<u>\$ 47,680,682</u>	<u>\$ 48,829,625</u>



	Préstamos bancarios		
	2021	2020	2019
Autoservicio	\$ 2,325,630	\$ 2,405,429	\$ 2,556,258
Restaurantes	1,100,000	1,098,177	1,097,919
Inmobiliario	3,968,888	2,862,015	2,911,162
Corporativo	<u>3,900,000</u>	<u>5,876,252</u>	<u>4,180,400</u>
Total préstamos bancarios	<u>\$ 11,294,518</u>	<u>\$ 12,241,873</u>	<u>\$ 10,745,739</u>

c. **Otra información por segmento**

	Depreciación y amortización		
	2021	2020	2019
Autoservicios	\$ 1,125,500	\$ 1,163,266	\$ 1,156,693
Distribución Prisa	30,616	31,042	37,098
Restaurantes	557,287	559,730	406,450
Inmobiliario	24,777	25,271	24,012
Corporativo	12,039	10,503	10,260
Otros	<u>26,434</u>	<u>33,792</u>	<u>62,214</u>
Total	<u>\$ 1,776,653</u>	<u>\$ 1,823,604</u>	<u>\$ 1,696,727</u>

	Adiciones de activo a largo plazo		
	2021	2020	2019
Autoservicios	\$ 255,530	\$ 303,478	\$ 822,914
Distribución Prisa	18,107	6,207	34,742
Restaurantes	219,399	368,090	347,601
Inmobiliario	196,447	392,936	1,049,227
Corporativo	-	-	-
Otros	<u>45,096</u>	<u>3,552</u>	<u>10,985</u>
Total	<u>\$ 734,579</u>	<u>\$ 1,074,263</u>	<u>\$ 2,265,469</u>

d. **Información geográfica**

La Entidad opera en cuatro áreas geográficas principales, México, Centroamérica, Colombia (hasta septiembre de 2020) y Chile.

Los ingresos de las operaciones continuas de la Entidad de clientes externos son los siguientes:

	Ingresos provenientes de clientes externos		
	2021	2020	2019
México	\$ 22,641,215	\$ 19,970,910	\$ 26,123,379
Chile	4,359,972	4,183,725	3,903,244
Centroamérica	1,817,375	1,745,216	1,711,273
Colombia	<u>-</u>	<u>376,382</u>	<u>707,731</u>
Total	<u>\$ 28,818,562</u>	<u>\$ 26,276,233</u>	<u>\$ 32,445,627</u>



	Activos a largo plazo		
	2021	2020	2019
México	\$ 34,254,502	\$ 33,431,163	\$ 35,118,760
Chile	749,808	408,436	765,476
Centroamérica	727,752	728,017	797,262
Colombia	-	-	124,861
Total	\$ 35,732,062	\$ 34,567,616	\$ 36,806,359

33. Operaciones discontinuadas

El 20 de septiembre de 2020, Office Depot de México, S.A. de C.V., tomo la determinación de salir del mercado colombiano y desprenderse de sus activos y concluir sus operaciones en dicho mercado, en apego al plan estratégico de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y particularmente, respecto al tratamiento de activos no estratégicos.

El 1 de septiembre de 2020, se celebró el convenio de cesión de derecho sobre las acciones de Ofix Suministros y Logística, S.A.S., el cual consistió en donar al 100% las acciones suscritas y pagadas de forma gratuita e irrevocable a la compañía G7 Management S.A.S. (quien operaba la planta de transformación de papel y era subsidiaria de OD Colombia, S.A.S.) la cual asume como condición de accionista todos los riesgos y obligaciones de esta para hechos pasados, presentes y futuros.

El 20 de septiembre de 2020, se cerró la operación de 3 tiendas de la marca de Office Depot, un centro de distribución y una planta de producción y distribución de papel que operaba la compañía OD Colombia, S.A.S.

Los activos de OD Colombia, S.A. de C.V. que se vieron involucrados en esta transacción, se ubicaban en:

- Las 3 tiendas estaban ubicadas en las localidades de Cali y Bogotá, en Colombia.
- El centro de distribución estaba ubicado en la localidad de Bogotá, en Colombia.

Con base en la IFRS-5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, se reconoció en pérdida de operaciones discontinuadas en los Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre 2021, se reconoció una pérdida por \$33,200, generada por la baja de activos que habían sido clasificados como disponibles para la venta al cierre del 31 de diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre 2020, se reconoció una pérdida por \$182,644, generada por la baja del valor de la inversión que se tenía sobre las acciones de Ofix Suministros y Logística, S.A.S., las cuales fueron donadas al 100%.

34. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por el Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., el 28 de marzo de 2022. Consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de su asamblea ordinaria de accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron aprobados por la asamblea ordinaria de accionistas el 29 de abril de 2021 y 30 de abril de 2020, respectivamente.

* * * * *



INFORMACIÓN PARA INVERSIONISTAS

OFICINAS CORPORATIVAS

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
Av. Ejército Nacional No. 769,
Torre B, Piso 12, Col. Granada, C.P. 11520,
Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México
Tel.: (52) 55 5269 8000
Fax: (52) 55 5269 8169

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

JORGE HERNÁNDEZ TALAMANTES

Tel. (52) 55 5269-8186
jhernan4@gigante.com.mx
www.grupogigante.com.mx



El presente informe anual contiene información a futuro relativa a Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias, basada en supuestos de sus administradores. Tal información, así como las declaraciones sobre eventos futuros y expectativas, están sujetas a riesgos e incertidumbres, así como a factores que podrían causar que los resultados, el desempeño o los logros de Grupo Gigante difieran en cualquier otro momento. Tales factores incluyen cambios en las condiciones generales económicas, políticas, gubernamentales y comerciales a niveles nacional y global, así como cambios referentes a tasas de interés, tasas de inflación, volatilidad cambiaria, precios de los productos, situación energética y varios otros. A causa de estos riesgos y factores, los resultados reales podrían variar materialmente con respecto a los resultados estimados descritos en este documento. Grupo Gigante no acepta responsabilidad alguna por las variaciones en las estimaciones ni por la información proveniente de fuentes oficiales.

