
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2021

(Cifras en millones de pesos)

mdp: millones de pesos
dólares: dólares americanos

Las cifras de este reporte se presentan de manera nominal en millones de pesos, salvo que se especifique algo distinto en el reporte y están elaboradas bajo Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).

Se considera para la comparación de los periodos reportados, el formato establecido para reportes financieros definido por la CNBV y la BMV (XBRL).

RESULTADOS DEL 1T21

Los **ingresos** del 1T21 sumaron \$6,634.1 mdp., monto que representa un decremento del 15.3% comparado con el 1T20. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas, se tuvo un decremento de 12.5%, totalizando \$6,064.1 mdp. al cierre del 1T21.

El **costo de ventas** registrado durante el 1T21 fue de \$4,051.7 mdp., representando un decremento de 18% comparado con el 1T20. El porcentaje en relación a ingresos totales representó 61.1% en el 1T21 contra 63.1% del 1T20.

En el 1T21, la **utilidad bruta** tuvo un decremento de 10.6% con respecto al 1T20, registrándose al cierre del periodo un importe de \$2,582.4 mdp., con un 38.9% de margen bruto contra un 36.9% del 1T20.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascienden a \$2,198.4 mdp., registrando un decremento del 11.3% con respecto al 1T20; el valor razonable registrado en el 1T21 fue una ganancia de \$22.1 mdp., comparándose con una ganancia de \$119.1 mdp., en el 1T20.

El **flujo de operación (Ebitda)**, definido como utilidad de operación más depreciación, amortización, costo por baja de activos y partidas que no requieren flujo y cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, totalizó en \$761.7 mdp., en el 1T21, representando un 12.1% de decremento respecto al importe registrado en el 1T20.

Los **ingresos (gastos) financieros netos** ascendieron a una pérdida de \$260.9 mdp., lo que representó un menor gasto equivalente al 41.2% con respecto a los registrados en el 1T20, principalmente al beneficio en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

La **(pérdida) utilidad en asociadas y negocios conjuntos** registró un incremento de \$78.2 mdp., 229.8% en comparación con la obtenida en el 1T20, generando beneficio tanto en el resultado de la asociada inmobiliaria como en el negocio conjunto de artículos y alimentos para mascotas.

La **utilidad neta** consolidada registrada durante el 1T21 fue de \$117.3 mdp., representando un incremento de 183.6% con respecto al 1T20, el cual fue generado principalmente por un menor gasto financiero.

Unidades en operación.

Durante el primer trimestre de 2021 se presentó el cierre de 1 tienda Office Depot, 7 Radio Shack, 1 tienda de The Home Store, 4 Restaurantes Toks, 1 Beer Factory y 3 Panda Express.

Al 31 de marzo de 2021 el número total de unidades asciende a 740, contando con 479,989 m² de piso de venta y 43,523 asientos.

De igual forma al cierre del 1T21 se tienen 84 estacionamientos y bajo el esquema de Joint Venture 98 tiendas Petco.

Eventos relevantes.

El 22 de febrero del 2021, Grupo Gigante informó al público inversionista que en relación a la participación, a través de sus subsidiarias Monisan, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Cuauhtémoc Liceaga, S.A. de C.V. (en adelante y en su conjunto las "Subsidiarias"), 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"), 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), se 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"). Los Contratos de Aportación se sujetaron a condiciones suspensivas como, entre otras (i) la consumación de la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra SOMA y (ii) la entrega a las Subsidiarias de sus respectivos CBFI. La información correspondiente a Fibra SOMA (incluyendo el prospecto de colocación) puede ser consultada en la página de internet la Bolsa Institucional de Valores (www.biva.mx) así como en la página de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (www.gob.mx/cnbv).

El 23 de marzo del 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. ("Grupo Gigante"), amortizó el saldo insoluto del Crédito Simple Sindicado que contrató el 6 de julio de 2020, con BBVA, Santander, HSBC y Scotiabank, actuando como acreedores, y BBVA como agente administrativo y agente de garantías, hasta por la cantidad de \$1,800'000,000.00 M.N. (mil ochocientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) y del cual dispuso únicamente la cantidad de \$1,300'000,000.00 M.N. (mil trescientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) (en adelante el "Crédito de Liquidez"). Como en su momento informó Grupo Gigante, la operación de contratación del Crédito de Liquidez incluyó (a) la renegociación de su Contrato de Crédito Simple Sindicado del 12 de julio de 2017 y de su Contrato de Crédito en Cuenta Corriente del 28 de enero de 2019 (en su conjunto los "Contratos de Crédito") para hacerlos consistentes con el Crédito de Liquidez, (b) el otorgamiento, a través de un Contrato de Fideicomiso de Garantía con Derechos de Reversión y un Contrato de Prenda (en su conjunto los "Contratos de Garantía"), de garantías reales para garantizar las obligaciones de pago del Crédito de Liquidez y los Contratos de Crédito y (c) la aprobación de la desinversión de activos no estratégicos a efecto de destinar los recursos para el pago del Crédito de Liquidez y la disminución de los saldos insolutos de los Contratos de Crédito. Como resultado de la amortización del Crédito de Liquidez se extinguirán las garantías relacionadas con dicho Crédito de Liquidez manteniéndose las garantías reales (inmuebles) que garantizan las obligaciones de los Contratos de Crédito. Asimismo, Grupo Gigante informa que su subsidiaria, Office Depot de México, S.A. de C.V., acordó la recalendarización del saldo insoluto (\$2,437'500,000.00 M.N. (dos mil cuatrocientos treinta y siete millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) del crédito simple que, como acreditada, contrató el 15 de noviembre de 2016, con el Banco Nacional de Comercio Exterior, como acreedor. La recalendarización contempla un periodo de gracia para el pago de dicho saldo insoluto de capital hasta junio de 2021 y 120 amortizaciones mensuales ampliándose la vigencia del contrato de crédito hasta 2031.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., confirma una vez más su compromiso de informar oportunamente al público sobre los eventos relevantes, de conformidad con las disposiciones regulatorias, a través de los medios electrónicos que pone a disposición para las emisoras la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), así como por conducto de la página web de Grupo Gigante (www.grupogigante.com.mx), sitios donde se encuentran las publicaciones de eventos relevantes realizados.

SITUACIÓN FINANCIERA MARZO 2021 VS MARZO 2020

La Compañía no realizó transacciones relevantes que no hayan sido registradas en el balance general.

Activos circulantes

Efectivo y equivalentes de efectivo. Esta cuenta presenta un decremento del 16.5% con respecto al 2020, el cual se generó por amortización de deuda y el pago de intereses bancarios principalmente.

Otros activos financieros. Esta cuenta presenta un incremento del 316.4% derivado del reconocimiento de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios como instrumento financiero clasificado con fines de negociación.

Otros activos no financieros. Esta cuenta presenta un incremento del 84.7% derivado de pagos anticipados realizados en 2021 y que se amortizaran a resultados durante el año.

Activos mantenidos para la venta. Se presenta un decremento del 51.6% por la venta de dos inmuebles que en 2020 fueron calificados como disponibles para su venta.

Activos no circulantes

Inversiones en Asociadas. Presenta un decremento del 24.4% derivado de la baja de derechos fideicomisarios en dos fideicomisos a cambio de recibir en propiedad Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Pasivos circulantes

Préstamos bancarios. Al 1T21 registra un incremento del 22.6% en comparación a 2020, debido al reconocimiento de la porción circulante de amortizaciones que se realizarán en los próximos doce meses.

Pasivos a largo plazo

Impuestos por pagar a largo plazo. Registra un decremento del 50.0%, por la reclasificación al pasivo circulante de la obligación de pago a realizar en marzo de 2022, correspondiente al ISR diferido por desconsolidación fiscal.

Otros pasivos financieros a largo plazo. Registra un decremento del -17.4% por la reclasificación de pasivos a corto plazo de las amortizaciones que se realizarán en los próximos doce meses.

Otros pasivos no financieros a largo plazo. Presenta un decremento del 28.45% debido a la utilidad en la valuación del Valor Razonable de los Instrumentos Financieros Derivados "SWAP".

Razones Financieras

Pasivo total a activo total. Al cierre del 1T21, esta porción se ubicó en 0.55 veces contra el obtenido en diciembre 2020 de 0.57 veces.

Pasivo total a capital contable. Al cierre del 1T21, esta proporción se ubicó en 1.22 veces contra el obtenido en diciembre 2020 de 1.34 veces.

Activo circulante a pasivo circulante. Al cierre del 1T21, esta proporción se ubicó en 1.27 veces contra el obtenido en diciembre 2020 de 1.31 veces.

Activo circulante menos inventarios a pasivo circulante. Al cierre del 1T21, esta proporción se ubicó en 0.75 veces contra el obtenido en diciembre 2020 de 0.76 veces. Cabe señalar que para la determinación de esta razón, no se considera el saldo de inventario inmobiliario.

Activo circulante a pasivo total. Al cierre del 1T21 esta proporción se ubicó en 0.52 veces contra el obtenido en diciembre 2020 de 0.48 veces.

FUENTES DE LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Además de la generación de flujos de efectivo originada por la operación, algunas de las subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., tienen contratados con instituciones bancarias créditos revolventes y cartas de crédito para hacer frente a las necesidades de capital de trabajo.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no se contrataron líneas de crédito revolventes en pesos.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no se contrataron líneas de crédito revolventes en dólares americanos.

Al 31 de marzo de 2021 se tenían contratadas cartas de crédito en dólares americanos por 4,790,000, de los cuales fueron dispuestos 609,613. Al 30 de diciembre de 2020 se tenían contratadas cartas de crédito en dólares americanos por 4,790,000, de los cuales fueron dispuestos 499,000.

Créditos bancarios. Al cierre del 1T21 se tienen créditos bancarios vigentes en pesos por un total de \$11,236 mdp., de monto principal vigente, sin disminuir los gastos por apertura de crédito.

Políticas que rigen la Tesorería

Las conciliaciones bancarias se realizan de manera mensual y son revisadas por área distinta a la que generó los movimientos.

Las inversiones se efectúan previo análisis del excedente de efectivo y de las condiciones de compra, venta y vencimiento de las mismas, así como de la autorización de las direcciones o áreas de finanzas - tesorería, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos. Las operaciones de inversión se registran una vez efectuada la transferencia de fondos a la institución financiera seleccionada, es decir, en el periodo en el que corresponde. Los intereses derivados de las inversiones son registrados en el periodo en que se devengan y cotejados contra estados de cuenta a través de las conciliaciones bancarias.

Las solicitudes de financiamiento son aprobadas por los directores y por los apoderados autorizados de la subsidiaria de que se trate, y en su caso, por el Comité de Finanzas y Planeación y/o por el Consejo de Administración y/o por la Asamblea de Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., de acuerdo a las políticas y procedimientos establecidos y a la legislación aplicable.

Una vez obtenido el crédito, se lleva a cabo el registro en libros del préstamo, de acuerdo a los contratos celebrados. Se efectúan periódicamente los registros por los intereses y los pagos efectuados, de acuerdo a las transferencias realizadas a las instituciones financieras y son conciliados periódicamente con documentación soporte. Constantemente se revisa que se cumpla en su caso, con las cláusulas establecidas en los contratos de préstamo celebrados.

La administración no está autorizada a contratar Instrumentos Financieros Derivados. El Comité de Finanzas y Planeación es el organismo encargado de analizar y en su caso aprobar la contratación de estos instrumentos financieros cuando tienen la finalidad de cobertura.

Monedas en las que se mantienen el efectivo y las inversiones temporales

La Compañía tiene invertido el efectivo y equivalentes de efectivo en moneda nacional y en dólares. Tanto en cuenta de cheques como inversiones en valores, clasificadas como inversiones con fines de negociación.

El efectivo y equivalentes continuarán siendo invertidos de conformidad con las políticas establecidas en base al plan estratégico aprobado por el Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y en cumplimiento a los lineamientos del Comité de Finanzas y Planeación de esta última.

Créditos o Adeudos fiscales relevantes

Al cierre del 1T21, la Compañía se encuentra al corriente de las obligaciones fiscales a su cargo.

Los controles internos de la Compañía están enfocados en salvaguardar los activos, cumplir las políticas y procedimientos establecidos, detectar y prevenir fraudes y generar información financiera confiable.
