
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL TERCER 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 3T21

Los **ingresos** del 3T21 sumaron \$7,727.8 mdp., monto que representa un incremento del 16.5% comparado con el 3T20. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 19.0%, totalizando \$7,434.7 mdp., en el 3T21.

El **costo de ventas** registrado durante el 3T21 fue de \$4,752.0 mdp., representando un incremento de 8.4% comparado con el 3T20. El porcentaje en relación a ventas representó 61.5% en el 3T21 contra 66.1% del 3T20.

En el 3T21, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 32.4% con respecto al 3T20, registrándose al cierre del periodo un importe de \$2,975.8 mdp. con un 38.5% de margen bruto, contra un 33.9% del 3T20.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascienden a \$2,382.8 mdp., registrando un decremento del 0.4% con respecto al 3T20; el valor razonable registrado en el 3T21 fue beneficio de \$849.7 mdp., comparándose con un beneficio de \$311.7 mdp., en el 3T20.

El **flujo de operación (Ebitda)**, definido como utilidad de operación más depreciación, amortización, costo por baja de activos que no requieren flujo y cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, totalizó en \$365.7 mdp., en el 3T21, representando un incremento del 2.9% respecto al importe registrado en el 3T20. Este incremento se debe principalmente al impacto de cierre de actividades en 2020 por el COVID-19, que afectó negativamente los resultados operativos en ese año.

Los **gastos financieros netos** ascendieron a \$406.6 mdp., lo que representó un menor gasto equivalente al 6.9% con respecto a la registrada en el 3T20.

La **(pérdida) utilidad en negocios conjuntos** registró una utilidad de \$241.4 mdp., representando un 58.8% en comparación con la ganancia registrada en el 3T20, impulsado por los resultados de compañías inmobiliarias y de artículos y alimentos para mascotas.

La **utilidad neta** consolidada registrada durante el 3T21 fue de \$1,064.5 mdp., representando un incremento de 438.2% con respecto a la pérdida registrada en el 3T20, dicha variación fue generada por el impacto de cierre de actividades en 2020 por el COVID-19, que afectó negativamente los resultados operativos en ese año. Adicional al beneficio que se obtuvo en 2021 en la valuación a valor razonable de las propiedades de inversión.

RESULTADOS AL 3T21

Los ingresos al tercer trimestre del 2021 sumaron \$21,027.1 mdp., monto que representa un incremento del 8.7% comparado con mismo periodo del año anterior. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas, se tuvo un incremento de 10.5%, totalizando \$19,956.3 mdp., al 3T21.

El **costo de ventas** registrado al 3T21 fue de \$12,816.0 mdp., representando un incremento de 2.0% comparado con el registrado al 3T20. El porcentaje en relación con ventas representó 60.9% al 3T21 contra 65.0% al 3T20.

Al cierre del 3T21, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 21.2% con respecto al mismo periodo del año anterior, registrándose al cierre del periodo un importe de \$8,211.1 mdp., representando un 39.1% de margen bruto al 3T21 contra un 35.0% al 3T20.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascendieron a \$6,815.5 mdp., representando un decremento del 3.8% comparados con los registrados al 3T20. El valor razonable registrado al 3T21 fue una ganancia de \$810.5 mdp., comparado con una pérdida de \$473.9 mdp., registrada al 3T20. Esta menor pérdida se origina principalmente por variables económicas favorables como la inflación, utilizada para la determinación de dicho valor razonable.

El **flujo de operación**, definido como utilidad de operación más depreciación, amortización, costo por baja de activos que no requieren flujo y cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, totalizó en \$2,805.0 mdp., al 3T21, que representó un incremento del 257.7% respecto al importe registrado al 3T20; este incremento se debe principalmente a al impacto de cierre de actividades en 2020 por COVID-19, que afectó negativamente los resultados operativos en ese año.

Los **gastos financieros** fueron de \$1,162.9 mdp. al 3T21 representando una variación negativa del 29.3% en relación al 3T20, derivado del beneficio obtenido en la valuación de Instrumentos Financieros en el 2021.

La **(pérdida) utilidad en negocios conjuntos** registro una utilidad al 3T21 de \$470.2 mdp., representando un incremento de 439.2% con respecto a la utilidad registrada al 3T20, principalmente por los resultados de compañías inmobiliarias y de artículos y alimentos para mascotas.

La **utilidad neta** registrada al 3T21 fue de \$1,334.8 mdp., representando un incremento del 160% con respecto a la pérdida registrada al 3T20, el incremento se debe al impacto de cierre de actividades en 2020 por el COVID-19, que afectó negativamente los resultados operativos en ese año. Adicional al beneficio que se obtuvo en 2021 en la valuación a valor razonable de las propiedades de inversión.

Unidades en operación.

Durante el tercer trimestre de 2021 se realizó la apertura de 1 tienda Office Depot, 2 restaurantes Shake Shack, 1 Panda Express, 1 Taquería El Farolito. Por otro lado, se presentó el cierre definitivo de 1 unidad Office Depot y 2 Radio Shack.

Al 30 de septiembre de 2021 el número total de unidades asciende a 739, contando con 485,326 m² de piso de venta y 43,790 asientos.

De igual forma al cierre del 3T21 se tienen 82 estacionamientos y, bajo el esquema de Joint Venture, 103 tiendas Petco.

Eventos relevantes.

1. El 14 de julio de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que, como parte de lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de abril de 2021, en dicha fecha, con el apoyo de BBVA, Santander, HSBC y Scotiabank (en su conjunto los "Bancos"):
 - i. Reestructuró, con los Bancos, sus pasivos bancarios por un importe de \$4,850 mdpa efecto de consolidarlos en un solo contrato, ampliar el plazo de vencimiento al 14 de julio 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, así como un Fideicomiso de Garantía con Derechos de Reversión y una Prenda; y

- ii. Restaurantes Toks, S.A. de C.V., reestructuró, su deuda de \$1,100 mdp 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 y Grupo Toks, S.A. de C.V., (subsidiaria de Grupo Gigante), así como un Contrato de Fideicomiso de Garantía con Derechos de Reversión.
2. El 20 de julio 2021, en seguimiento a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., celebrada el 29 de abril de 2021, se informó al público inversionista que en dicha fecha y con el apoyo de Banco Inbursa, 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 por un importe total de \$1,995 mdp, de los cuales, la cantidad de \$391 representan deuda nueva cuyo destino principal era 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.
3. El 19 de agosto de 2021, en seguimiento a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., celebrada el 29 de abril de 2021, en dicha fecha y con el apoyo de HSBC y Santander, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., contrató un pasivo bancario hasta por \$2,000 mdp. con el objetivo de reestructurar y sustituir pasivos bancarios. El plazo de disposición era de treinta días y, una vez dispuesto, el plazo de vencimiento ocurrirá en el año 2026, con tasas variables y amortizaciones mensuales crecientes. La operación contempla el otorgamiento de garantías reales en favor de los bancos a través de fideicomisos.

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 SEPTIEMBRE 2021 VS DICIEMBRE 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 13.6% con respecto al 2020, el cual se generó derivado del pago de servicio de deuda, entre otros conceptos mostrados en el estado de flujo de efectivo.

Activos mantenidos para la venta. Se registró una disminución del 69.9% derivado de la venta de activos clasificados en diciembre de 2020 como altamente probables para su venta en los términos de la NIIF 5 "Activos no corrientes disponibles para la venta y operaciones discontinuadas".

Activos no circulantes

Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos. Se presenta un decremento del 15.6% en esta cuenta derivado de la baja de derechos fideicomisarios a cambio de la propiedad de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales se presentan en el rubro de Otros activos financieros no circulantes en 2021.

Activos por derecho de uso. Se presenta un decremento del 10.6% generado por la depreciación aplicada a los Activos por Derecho de Uso en el periodo, así como cancelaciones de contratos de arrendamiento.

Otros activos no financieros no circulantes. Esta cuenta presenta un incremento del 220.4% derivados de la baja de derechos fideicomisarios a cambio de la propiedad de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales se presentan en el rubro de Instrumentos financieros con fines de negociación en 2021.

Pasivos circulantes

Proveedores. Esta cuenta presenta un decremento del 13.1% derivado de una modificación en la política de pagos para proveedores.

Préstamos bancarios. Se presentó un decremento del 80.7% en comparación a 2020, derivado del pago en 2021 del saldo de un crédito de liquidez contratado en julio de 2020, así como por la reestructuración del total de los créditos que modificó el perfil de pagos.

Pasivos a largo plazo

Préstamos bancarios. Se presentó un incremento del 11.6% en comparación a 2020, consecuencia de la reestructuración del total de los créditos que modificó el perfil de pagos.

Impuestos por pagar. Presenta 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.

Provisiones por beneficios a los empleados a largo plazo. Esta cuenta presenta una disminución de 13.4%, debido a la reclasificación a corto plazo de un bono a ejecutivos, pagaderos en el primer trimestre del 2022.

Otros pasivos no financieros a largo plazo. Esta cuenta presenta un decremento del 55.5% debido al beneficio en la valuación del Valor Razonable de instrumentos financieros derivados en 2021 en comparación con la pérdida registrada en 2020.

Razones Financieras

Pasivo total a activo total. Al cierre de septiembre de 2021, esta porción se ubicó en 0.53 veces contra el obtenido en diciembre 2020 de 0.57 veces.

Pasivo total a capital contable. Al cierre de septiembre de 2021, esta proporción se ubicó en 1.13 veces contra el obtenido en diciembre 2020 de 1.32 veces.

Activo circulante a pasivo circulante. Al cierre de septiembre de 2021, esta proporción se ubicó en 1.63 veces contra el obtenido en diciembre 2020 de 1.32 veces.

Activo circulante menos inventarios a pasivo circulante. Al cierre de septiembre de 2021, esta proporción se ubicó en 0.86 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 de septiembre de 2021 esta proporción se ubicó en 0.47 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., pueden contratar con instituciones bancarias créditos revolventes y cartas de crédito para hacer frente a las necesidades de capital de trabajo.

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no se contrataron líneas de crédito ni créditos revolventes en pesos.

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no se contrataron líneas de crédito ni créditos revolventes en dólares americanos.

Al 30 de septiembre de 2021 se tenían contratadas cartas de crédito en dólares americanos por \$4,790,000, de los cuales fueron dispuestos \$1,260,909 dólares americanos. Al 30 de diciembre de 2020 se tenían contratadas cartas de crédito en dólares americanos por \$4,790,000, de los cuales fueron dispuestos \$499,837 dólares americanos.

Créditos bancarios. Al cierre de septiembre de 2021 se tienen créditos bancarios vigentes por un total de \$11,367 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 generales 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 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 americanos. Tanto en cuenta de cheques como inversiones en valores, clasificadas como inversiones con fines de negociación.

El efectivo y equivalentes de efectivo 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 de septiembre de 2021, 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.
