

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL CUARTO 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 4T21

Los **ingresos** del 4T21 sumaron \$7,791.5 mdp., monto que representa un incremento del 12.3% comparado con el 4T20. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 18.4%, totalizando \$7,480.6 mdp., en el 4T21.

El **costo de ventas** registrado durante el 4T21 fue de \$4,550.5 mdp., representando un incremento de 12.7% comparado con el 4T20. El porcentaje en relación a ventas representó 58.4% en el 4T21 contra 58.2% del 4T20.

En el 4T21, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 11.7% con respecto al 4T20, registrándose al cierre del periodo 4T21 un importe de \$3,241.0 mdp. con un 41.6% de margen bruto, contra un 41.8% del 4T20.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascendieron a \$2,378.9 mdp., registrando un decremento del 4.6% con respecto al 4T20; el valor razonable registrado en el 4T21 fue beneficio de \$123.7 mdp., comparándose con una pérdida de \$31.1 mdp., en el 4T20.

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 \$1,369.7 mdp., en el 4T21, representando un incremento del 28.2% respecto al importe registrado en el 3T20. Este incremento se debe principalmente al impacto de reaperturas de unidades durante 2021, que durante 2020 cerraron por el COVID-19, que afectó negativamente los resultados operativos en ese año.

Los **gastos financieros netos** ascendieron a \$472.0 mdp., lo que representó un mayor gasto equivalente al 13.9% con respecto al registrado en el 4T20, generado principalmente por el efecto en resultados del costo amortizado de deudas bancarias.

La **(pérdida) utilidad en negocios conjuntos** registró una utilidad de \$132.5 mdp., representando un decremento de 64.2% en comparación con la ganancia registrada en el 4T20, debido a menor utilidad en el sector inmobiliario y al canje de las acciones de los fideicomisos de los inmuebles denominados "Andamares".

La **utilidad** neta consolidada registrada durante el 4T21 fue de \$562.4 mdp., representando un incremento de 596.9% con respecto a la registrada en el 4T20, 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 4T21

Los ingresos al cuarto trimestre del 2021 sumaron \$28,818.6 mdp., monto que representa un incremento del 9.7% comparado con mismo periodo del año anterior. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas, se tuvo un incremento de 12.5%, totalizando \$27,436.9 mdp., al 4T21.

El **costo de ventas** registrado al 4T21 fue de \$17,366.5 mdp., representando un incremento de 4.6% comparado con el registrado al 4T20. El porcentaje en relación con ventas representó 60.3% al 4T21 contra 63.2% al 4T20.

Al cierre del 4T21, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 18.4% con respecto al mismo periodo del año anterior, registrándose al cierre de este periodo un importe de \$11,452.1 mdp., representando un 39.7% de margen bruto al 4T21 contra un 36.8% al 4T20.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascendieron a \$9,171.7 mdp., representando un decremento del 4.2% comparados con los registrados al 4T20. El valor razonable registrado al 4T21 fue una ganancia de \$911.4 mdp., comparado con una pérdida de \$505.0 mdp., registrada al 4T20. Esta ganancia se origina principalmente por una mejora en 2021 en el NOI y una disminución en la tasa WACC.

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 \$4,174.7 mdp., al 4T21, que representó un incremento del 93.6% respecto al importe registrado al 4T20; esta variación se debe principalmente 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 \$1,251.8 mdp. al 4T21 representando una variación del 36.3% en relación al 4T20, derivado del beneficio obtenido en la valuación de Instrumentos Financieros en el 2021.

La **(pérdida) utilidad en negocios conjuntos** registro una utilidad al 4T21 de \$602.8 mdp., representando un incremento de 31.7% con respecto a la utilidad registrada al 4T20, principalmente por los resultados de compañías inmobiliarias y de artículos y alimentos para mascotas.

La **utilidad neta** registrada al 4T21 fue de \$1,897.1 mdp., representando un incremento del 188.5% con respecto a la pérdida registrada al 4T20, la variación 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 cuarto trimestre de 2021 se realizó la apertura de 1 Restaurante Toks. Por otro lado, se presentó el cierre de 2 Radio Shack y 1 Restaurante Toks.

Al 31 de diciembre de 2021 el número total de unidades asciende a 928, contando con 477,674 m² de piso de venta y 43,757 asientos.

De igual forma al cierre del 4T21 se tienen 81 estacionamientos y, bajo el esquema de Joint Venture, 108 tiendas Petco.

Eventos relevantes.

1. El 31 de diciembre de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. ("Grupo Gigante"), 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; mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas de Controinmuebles, S.A. de C.V. ("Controinmuebles") 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 como sociedad fusionante y que subsiste, con las Fusionadas como sociedades fusionadas y que se extinguen (las "Fusiones"). Las cifras con base en las cuales Controinmuebles 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 esta 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 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 será titular de todos los derechos, obligaciones, acciones y garantías que puedan corresponder 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 corresponda.

Para fines de claridad, y de conformidad con las disposiciones legales aplicables, en virtud de las Fusiones, Controinmuebles 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 y las Fusionadas son subsidiarias, directa o indirectamente, según sea el caso, de Grupo Gigante, bajo la definición de "control" que se establece en las Normas Internacionales de Información Financiera; los estados financieros consolidados de Grupo Gigante y sus subsidiarias no sufrirán cambios por el efecto de las Fusiones.

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 DICIEMBRE 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 incremento del 27.1% con respecto al 2020, el cual se generó derivado de mejores resultados, entre otros conceptos de orígenes que se muestran en el estado de flujo de efectivo.

Activos mantenidos para la venta. Se registró una disminución del 97.3% 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 13.5% en esta cuenta derivado de la aportación y cesión de los derechos fideicomisarios correspondientes a los Fideicomisos de Administración F/743955 y CIB/535 (conocidos como Fideicomisos Andamar I y II) a cambio de recibir, en propiedad, Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por Fibra SOMA, 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 9.1% 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 212.2% derivado de la aportación y cesión de derechos fideicomisarios correspondientes a los Fideicomisos de Administración F/743955 y CIB/535 (conocidos como Fideicomisos Andamar I y II) a cambio de recibir, en propiedad, Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por Fibra SOMA, 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 5.4% derivado de una modificación en la política de pagos para proveedores.

Préstamos bancarios. Se presentó un decremento del 71.5% 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.

Otras provisiones a corto plazo. Se presentó un incremento del 69.4% derivado de, entre otros conceptos, provisiones en sistemas, publicidad, luz y vigilancia.

Pasivos a largo plazo

Préstamos bancarios. Se presentó un incremento del 10.2% en comparación a 2020, consecuencia de la reestructuración del total de los créditos de la Compañía 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.

Otros pasivos no financieros a largo plazo. Esta cuenta presenta una disminución del 67.5% 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 diciembre de 2021, esta porción se ubicó en 0.54 veces contra el obtenido en diciembre 2020 de 0.57 veces.

Pasivo total a capital contable. Al cierre de diciembre de 2021, esta proporción se ubicó en 1.16 veces contra el obtenido en diciembre 2020 de 1.32 veces.

Activo circulante a pasivo circulante. Al cierre de diciembre de 2021, esta proporción se ubicó en 1.44 veces contra el obtenido en diciembre 2020 de 1.32 veces.

Activo circulante menos inventarios a pasivo circulante. Al cierre de diciembre de 2021, esta proporción se ubicó en 0.77 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 diciembre de 2021 y 2020 esta proporción se ubicó en 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 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no se contrataron líneas de crédito ni créditos revolventes en pesos.

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

Al 31 de diciembre de 2021 se tenían contratadas cartas de crédito en dólares americanos por \$4,790,000, de los cuales fueron dispuestos \$1,305,867 dólares americanos. Al 31 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 diciembre de 2021 se tienen créditos bancarios vigentes por un total de \$11,294.5 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 y a la aplicación de las Normas de Información Financiera. 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 diciembre 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.
