
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL TERCER TRIMESTRE DE 2022

(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 3T22

Los **ingresos totales** del 3T22 sumaron \$8,859.6 mdp., monto que representa un incremento del 15.0% comparado con el 3T21. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 16.3%, totalizando \$8,638.2 mdp., en el 3T22.

El **costo de ventas** registrado durante el 3T22 fue de \$5,389.8 mdp., representando un incremento de 13.7% comparado con el 3T21. El porcentaje en relación a ingresos totales representó 60.8% en el 3T22 contra un 61.5% en el 3T21.

En el 3T22, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 17.0% con respecto al 3T21, registrándose al cierre del 3T22 un importe de \$3,469.9 mdp., con un 39.2% de margen bruto, contra un 38.5% del 3T21.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascendieron a \$2,625.7 mdp., registrando un incremento del 10.6% con respecto al 3T21; el valor razonable registrado en el 3T22 fue un beneficio de \$356.8 mdp., aunque en menor proporción comparado con el presentado en el valor razonable del 3T21 de \$849.7 mdp.

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 \$1,243.6 mdp., en el 3T22, representando un incremento del 18.1% respecto al importe registrado en el 3T21.

Los **gastos financieros netos** ascendieron a \$373.0 mdp., lo que representó un mayor gasto equivalente al 20.5% con respecto al registrado en el 3T21, principalmente por gastos financiero de arrendamientos.

La **utilidad en negocios conjuntos** registró una utilidad de \$101.3 mdp., representando un decremento de 58.0% en comparación con el 3T21, debido a menor utilidad del negocio inmobiliario en el periodo.

La **utilidad neta consolidada** registrada durante el 3T22 fue de \$551.6 mdp., representando una variación negativa de 48.2% con respecto a la registrada en el 3T21. Esta variación obedece principalmente a una menor ganancia en propiedades de inversión en el periodo.

RESULTADOS AL 3T22

Los **ingresos totales** al 3T22 sumaron \$24,155.7 mdp., monto que representa un incremento del 15.2% comparado con el 3T21. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 17.5%, totalizando \$23,513.0 mdp.

El **costo de ventas** registrado al 3T22 fue de \$14,650.2 mdp., representando un incremento de 14.7% comparado con el 3T21. El porcentaje en relación a los ingresos totales representó 60.6% y 61.0% respectivamente.

Al 3T22, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 16.1% con respecto al 3T21, registrándose al cierre del 3T22 un importe de \$9,505.5 mdp., con un 39.4% de margen bruto, contra un 39.0% al 3T21.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascendieron a \$7,445.9 mdp., registrando un incremento del 9.9% con respecto al 3T21; el valor

razonable registrado al 3T22 fue un beneficio de \$493.2 mdp lo que representa una disminución del 39.1%.

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 \$3,336.9 mdp., al 3T22, representando un incremento del 18.9% respecto al importe registrado al 3T21.

Los **gastos financieros netos** ascendieron a \$926.2 mdp., lo que representó un mayor gasto equivalente al 18.8% con respecto al registrado al 3T21, este gasto fue generado principalmente por menor veneficio en la valuación de instrumentos financieros derivados.

La **utilidad en negocios conjuntos** registró una utilidad de \$277.5 mdp., representando una disminución de 41.0% en comparación con los registrados al 3T21, debido a menor utilidad en el negocio inmobiliario de los negocios conjuntos y asociadas en el periodo.

La **utilidad neta consolidada** registrada al 3T22 fue de \$1,161.6 mdp., representando una variación negativa de 13.0% con respecto a la registrada al 3T21. Esta variación obedece principalmente a una menor ganancia en propiedades de inversión en el periodo.

Unidades en operación.

Durante el 3T 2022 se realizó la apertura de 1 restaurante Shake Shack. Por otro lado, se presentó el cierre de 4 tiendas The Home Store, 1 tienda Office Depot y 4 tiendas Radio Shack.

Al 30 de septiembre de 2022 el número total de unidades asciende a 732, contando con 459,987 m2 de piso de venta y 44,322 asientos.

Adicionalmente, al cierre del 3T22 se tienen 80 estacionamientos y, bajo el esquema de Joint Venture, 119 tiendas Petco.

Eventos relevantes.

Durante el tercer trimestre del 2022, Grupo Gigante no publicó eventos relevantes.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., confirma una vez más su compromiso de informar oportunamente al público inversionista 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 2022 VS DICIEMBRE 2021

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y sus subsidiarias (la "Compañía") no realizaron transacciones relevantes que no hayan sido registradas en el balance general.

Activos circulantes

Efectivo y equivalentes de efectivo. Se registró una disminución de 27.6%, generada principalmente por servicio de deuda y pago de impuestos.

Otros Activos financieros. Esta cuenta presenta un incremento de 352.2% debido a que en el 2022 el valor de los 22,837,852 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por Fibra SOMA (los "CBFIs") recibidos a cambio de la aportación y cesión de derechos fideicomisarios 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 presentan en el corto plazo y en 2021 en el largo plazo, en función de las características de dichos CBFIs.

Otros activos no financieros. Se registró un incremento del 96.3%, generado principalmente por pagos anticipados de seguros, impuesto predial y publicidad, que se amortizan durante el año.

Activos no circulantes

Otros activos no financieros no circulantes. Se presenta un decremento del 31.7% en esta cuenta debido a que, en 2022, el valor de los CBFIs se presenta en el corto plazo y en 2021 en el rubro de largo plazo, dadas las características de dichos CBFIs.

Activos por impuestos diferidos. Esta cuenta presenta un decremento del 15.2%, consecuencia de la fusión de compañías que tenían activo diferido de 2021 y que en 2022 se presentaron en el pasivo diferido.

Pasivos circulantes

Proveedores. Se presentó un incremento del 11.8% en comparación al 2021, debido principalmente a compras de inventarios de temporada.

Otros pasivos financieros a corto plazo (Préstamos bancarios). Se presentó un incremento del 68.1% en comparación al 2021, derivado de las amortizaciones a realizarse en los próximos doce meses, conforme al perfil de amortizaciones de los créditos bancarios que se tienen contratados.

Otras provisiones a corto plazo. Se presentó un decremento del 20.2% derivado de los pagos de pasivos que se tenían registrados en diciembre de 2021.

Pasivos a largo plazo

Otros pasivos financieros a largo plazo (Préstamos bancarios). Se presentó un decremento del 9.7% en comparación al 2021, derivado de la reclasificación a corto plazo de amortizaciones a realizarse en los próximos doce meses, conforme al perfil de amortizaciones de los créditos bancarios.

Impuestos por pagar por reforma fiscal. Se presentó una disminución de 100%, ya que en el 2022 el pasivo por ISR relativo a los efectos por beneficios y desconsolidación fiscal, a realizarse en el 2023, se presenta dentro de la cuenta de impuestos por pagar a corto plazo, siendo este el último pago por realizar.

Instrumentos financieros derivados. Se presentó un decremento del 100% en comparación al 2021. El valor razonable al cierre de septiembre de 2022 es favorable, registrándose en el activo.

Razones Financieras

Pasivo total a activo total. Al cierre de septiembre de 2022, esta porción se ubicó en 0.52 veces contra el obtenido al cierre de diciembre de 2021 de 0.54 veces.

Pasivo total a capital contable. Al cierre de septiembre de 2022, esta proporción se ubicó en 1.08 veces contra el obtenido al cierre de diciembre de 2021 de 1.16 veces.

Activo circulante a pasivo circulante. Al cierre de septiembre de 2022, esta proporción se ubicó en 1.48 veces contra el obtenido al cierre de diciembre de 2021 de 1.44 veces.

Activo circulante menos inventarios a pasivo circulante. Al cierre de septiembre de 2022, esta proporción se ubicó en 0.79 veces contra el obtenido al cierre de diciembre de 2021 de 0.77 veces. Cabe señalar que, para la determinación de esta razón financiera, no se considera el saldo de inventario inmobiliario.

Activo circulante a pasivo total. Al cierre de septiembre de 2022, esta proporción se ubicó en 0.53 veces contra el obtenido al cierre de diciembre de 2021 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, no se contrataron líneas de crédito ni créditos revolventes en pesos.

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no se contrataron líneas de crédito ni créditos revolventes en dólares americanos.

Al 30 de septiembre de 2022 se tenían contratadas cartas de crédito en dólares americanos por

\$16,500,000 de los cuales fueron dispuestos \$7,339,829. Al 31 de diciembre 2021 se tenían contratadas cartas de crédito en dólares americanos por \$4,790,000 de los cuales fueron dispuestos \$1,306,000.

Créditos bancarios. Al cierre de septiembre de 2022 se tienen créditos bancarios por un total de \$10,717 mdp., de monto principal vigente (valor nominal).

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, los directores de finanzas y 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, así como 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 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 septiembre de 2022, la Compañía se encuentra al corriente de las obligaciones fiscales a su cargo.
