
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL CUARTO 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 4T22

Los **ingresos totales** del 4T22 sumaron \$8,188.8 mdp., monto que representa un incremento del 7.2% comparado con el 4T21. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 7.7%, totalizando \$8,014.6 mdp., en el 4T22.

El **costo de ventas** registrado durante el 4T22 fue de \$4,775.0 mdp., representando un incremento de 7.2% comparado con el 4T21. El porcentaje en relación a ingresos totales representó 58.3% en ambos años de comparación.

En el 4T22, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 7.3% con respecto al 4T21, registrándose al cierre del 4T22 un importe de \$3,413.8 mdp., con un 41.7% de margen bruto en ambos periodos de comparación.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascendieron a \$2,775.4 mdp., registrando un incremento del 18.6% con respecto al 4T21; el valor razonable registrado en el 4T22 fue un beneficio de \$97.7 mdp., menor que el presentado en el valor razonable del 4T21 de \$123.7 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 \$1,021.4 mdp., en el 4T22, representando un decremento del 23.4% respecto al importe registrado en el 4T21, esta variación se generó por ingresos de ventas de activos obtenidos en 2021 y provisiones adicionales registradas en 2022.

Los **gastos financieros netos** ascendieron a \$312.9 mdp., lo que representó un menor gasto equivalente al 33.0% con respecto al registrado en el 4T21, principalmente a que en diciembre de 2021 se reconoció el efecto contable del costo amortizado de la deuda bancaria.

La **utilidad en negocios conjuntos** registró una utilidad de \$190.5 mdp., representando un incremento de 43.8% en comparación con el 4T21, debido a mayor utilidad de las divisiones de retail especializado e inmobiliario en el periodo.

Operaciones discontinuadas, se presenta un incremento del 186.1% por la discontinuación de la línea de negocio de artículos para el hogar.

La **utilidad neta consolidada** registrada durante el 4T22 fue de \$852.4 mdp., representando un incremento de 51.6% con respecto a la registrada en el 4T21. Esta variación obedece principalmente a efecto contables de impuestos diferidos en el periodo.

RESULTADOS AL 4T22

Los **ingresos totales** al 4T22 sumaron \$32,170.9 mdp., monto que representa un incremento del 13.3% comparado con los ingresos totales al 4T21. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 14.8%, totalizando \$31,527.6 mdp.

El **costo de ventas** registrado al 4T22 fue de \$19,308.8 mdp., representando un incremento de 12.8% comparado con el registrado al 4T21. El porcentaje en relación a los ingresos totales representó 60.0% y 60.3% respectivamente.

Al 4T22, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 13.9% con respecto al 4T21, registrándose al cierre del 4T22 un importe de \$12,862.1 mdp., con un 40.0% de margen bruto, contra un 39.7% al 4T21.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascendieron a \$10,139.5 mdp., registrando un incremento del 12.2% con respecto al 4T21; el valor razonable registrado al 4T22 fue un beneficio de \$585.3 mdp; lo que representó una disminución del 35.8%, con respecto al año anterior.

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 \$4,320.9 mdp., al 4T22, representando un incremento del 6.1% respecto al importe registrado al 4T21.

La **utilidad en negocios conjuntos** registró una utilidad de \$468.0 mdp., representando una disminución de 22.4% en comparación con la registrada al 4T21, debido a menor utilidad acumulada en la división inmobiliaria de los negocios conjuntos y asociadas.

La **utilidad neta consolidada** registrada al 4T22 fue de \$2,014.0 mdp., representando un incremento de 6.2% con respecto a la registrada al 4T21. Esta variación obedece principalmente a mejores resultados operativos de los negocios del grupo y al efecto contable de impuestos diferidos en el periodo.

Unidades en operación.

Durante el 4T22 se realizó la apertura de 1 restaurante Panda Express, 1 Restaurante Toks y 1 taquería El Farolito. Por otro lado, se presentó el cierre de 3 tiendas Radio Shack y 1 Restaurante Toks.

Con la celebración del “Joint Venture” para desarrollar y operar en México el negocio de diseño y venta de artículos para el hogar “Casaideas”, el concepto de tiendas The Home Store paulatinamente dejará de operar, cerrando, durante el 4T22, 6 tiendas The Home Store.

Al 31 de diciembre de 2022 el número total de unidades asciende a 724, contando con 467,635 m2 de piso de venta y 44,309 asientos.

Adicionalmente, al cierre del 4T22 se tienen 79 estacionamientos y, bajo el esquema de Joint Venture, 120 tiendas Petco.

Eventos relevantes.

El 27 de octubre 2022, Grupo Gigante anunció al público inversionista que, el 2 de septiembre de 2022, suscribió a través de su subsidiaria Distribuidora Storehome, S.A. de C.V. (THS), con Matriz Ideas, S.A. (Matriz Ideas), un Convenio de Accionistas para el desarrollo y operación, en México y en exclusiva, del concepto de diseño y venta de artículos para el hogar “Casaideas”.

Las obligaciones de Matriz Ideas y THS previstas en el Convenio de Accionistas quedaron sujetas al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, las cuales, incluían, entre otras, **(i)** la constitución de una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable (Newco), a través de la cual THS y Matriz Ideas, con una participación del cincuenta por ciento cada una, llevarán a cabo el desarrollo y operación del concepto de diseño y venta de artículos para el hogar “Casaideas” y **(ii)** la celebración entre Matriz Ideas y la Newco de un Contrato de Licencia de Uso de Marca (sin cobro de regalías) respecto de ciertos derechos de propiedad industrial propiedad de Matriz Ideas, los cuales, incluyen la marca “Casaideas”. Al 27 de octubre de 2022, se cumplieron la totalidad de las Condiciones Suspensivas, por lo que, a partir de dicha fecha empezó a surtir efectos el Convenio de Accionistas.

Con la celebración del “Joint Venture” el concepto de tiendas desarrolladas y operadas por THS bajo la marca “The Home Store” paulatinamente dejará de operar y dará paso a la propuesta de “Casaideas”.

Matriz Ideas es una empresa chilena especialista en el diseño y venta de productos atractivos, innovadores, funcionales y asequibles para cada rincón del hogar, con el propósito de facilitar y alegrar la vida de las personas y cuya principal marca es “Casaideas”. Un pilar fundamental del negocio de Matriz Ideas es la sostenibilidad, con un enfoque de transparencia, preocupación por el bienestar de sus más de 2,400 colaboradores (66% mujeres), clientes y comunidad, en total consciencia y compromiso por los impactos que sus operaciones generan en el entorno. Matriz Ideas, a través de su marca “Casaideas”, está presente en Chile, Bolivia, Perú y Colombia.

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 DICIEMBRE 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 20.9%, generada principalmente por servicio de deuda y pago de impuestos.

Otros Activos financieros. Esta cuenta presenta un incremento de 351.3% 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 60.1%, generado principalmente por pagos anticipados de seguros, impuesto predial y publicidad que se amortizan durante el periodo del beneficio esperado.

Activos no circulantes

Otros activos no financieros no circulantes. Se registró un decremento del 46.2% 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 derecho de uso. Se registró un incremento del 10.9% generado por nuevos contratos y renegociaciones de contratos de arrendamientos.

Pasivos circulantes

Proveedores. Se presentó un incremento del 6.4% 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 79.6% 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 18.1% 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 13.1% 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.

Beneficio a empleados. Esta cuenta presenta un incremento del 51.5%, consecuencia del incremento en el pasivo laboral.

Razones Financieras

Pasivo total a activo total. Al cierre de diciembre de 2022, esta porción se ubicó en 0.51 veces contra el obtenido al cierre de diciembre de 2021 de 0.54 veces.

Pasivo total a capital contable. Al cierre de diciembre de 2022, esta proporción se ubicó en 1.05 veces contra el obtenido al cierre de diciembre de 2021 de 1.16 veces.

Activo circulante a pasivo circulante. Al cierre de diciembre de 2022, esta proporción se ubicó en 1.46 veces contra el obtenido al cierre de diciembre de 2021 de 1.44 veces.

Activo circulante menos inventarios a pasivo circulante. Al cierre de diciembre de 2022, esta proporción se ubicó en 0.81 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 diciembre 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 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no se contrataron líneas de crédito ni créditos revolventes en pesos.

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

Al 31 de diciembre de 2022 se tenían contratadas cartas de crédito en dólares americanos por \$16,500,000 de los cuales fueron dispuestos \$4,771,859. 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 diciembre de 2022 se tienen créditos bancarios por un total de \$10,447 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 diciembre de 2022, la Compañía se encuentra al corriente de las obligaciones fiscales a su cargo.
