



GRUPO GIGANTE, S.A.B. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025.

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).

(Cifras en millones de pesos)
mdp: millones de pesos
dólares: dólares americanos

RESULTADOS DEL 4T25

Los **ingresos totales** del 4T25 sumaron \$8,966.4 mdp., monto que representa un incremento del 2.3% comparado con el 4T24. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 1.5%, totalizando en \$8,597.7 mdp.

El **costo de ventas** registrado durante el 4T25 fue de \$4,878.7 mdp. El porcentaje con relación a los ingresos totales representó 54.4% en el 4T25 contra el 55.1% del 4T24.

En el 4T25, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 3.8% con respecto al 4T24, registrándose un importe de \$4,087.7 mdp. El porcentaje de margen bruto con relación a los ingresos fue de 45.6% en el 4T25 contra un 44.9% del 4T24.

Los **gastos de administración**, sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión, ascendieron a \$3,323.7 mdp., registrando un incremento del 3.3% con respecto al 4T24; el valor razonable de las propiedades de inversión registrado en el 4T25 fue una ganancia de \$349.7 mdp., comparado con la ganancia en el valor razonable de las propiedades de inversión registrada en el 4T24 de \$129.1 mdp.

El **flujo de operación (Ebitda por sus siglas en inglés)**, 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 \$1,429 mdp., en el 4T25, representando un incremento de 4.9% respecto al importe registrado en el 4T24.

El **costo financiero-neto** ascendió a \$388.8 mdp., que representó un mayor gasto equivalente al 88.4% con respecto al registrado en el mismo periodo del 2024, este incremento se generó principalmente por la pérdida derivada de cambios en la valuación de instrumentos financieros de inversión.

La **utilidad en negocios conjuntos** registrada fue de \$377.6 mdp., representando un incremento de 70.9% en comparación con el 4T24, este incremento se debe principalmente al aumento en el valor razonable de la propiedad de inversión de Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V. (asociada de la Compañía).

La **utilidad neta consolidada** registrada durante el 4T25 fue de \$880.2 mdp., representando un incremento de 42.0% con respecto a la registrada en el 4T24.

RESULTADOS AL 4T25

Los **ingresos totales** al 4T25 sumaron \$35,942.9 mdp., monto que representa un incremento de 2.2% comparado con los ingresos totales al 4T24. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 1.9%, totalizando \$34,799.5 mdp.

El **costo de ventas** registrado al 4T25 fue de \$20,574.5 mdp., representando un incremento de 1.4% comparado con el costo de ventas registrado al 4T24. El porcentaje en relación con los ingresos totales representó 57.2% al cierre del 4T25 contra el 57.7% del mismo periodo de 2024.

Al 4T25, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 3.3% con respecto al mismo periodo del 2024, registrándose un importe de \$15,368.4 mdp., equivalente al 42.8% de margen bruto, contra un 42.3% del mismo periodo de 2024.



GRUPO GIGANTE, S.A.B. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025.

Al 4T25, los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascendieron a \$11,902.9 mdp., registrando un incremento de 5.4% con respecto al mismo periodo del 2024; el valor razonable de las propiedades de inversión registrado al 4T25 fue una ganancia de \$688.5 mdp., comparado con el registrado al 4T24 de \$570.9 mdp.

El **flujo de operación (Ebitda por sus siglas en inglés)**, 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 \$5,066 mdp., al 4T25, representando un incremento del 1.7% respecto al importe registrado durante el mismo periodo del 2024.

El **costo financiero-neto** ascendió a \$1,419.9 mdp., lo que representó un menor gasto del 8.2% con respecto al registrado en el mismo periodo del 2024, este decremento fue generado principalmente por la disminución en el monto de intereses bancarios a pagar.

La **utilidad en negocios conjuntos** registrada fue de \$788.5 mdp., representando un incremento de 46.4% en comparación con la registrada al 4T24, este incremento se debe principalmente al aumento en el valor razonable de la propiedad de inversión de Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V. (asociada de la Compañía).

La **utilidad neta consolidada** registrada al 4T25 fue de \$2,133.9 mdp., representando un incremento de 24.4% con respecto a la registrada durante el mismo periodo del 2024. Dicha variación obedece principalmente al beneficio descrito respecto del costo financiero-neto.

Unidades en operación.

Durante el 4T25, se presentó la apertura de 1 tienda Radio Shack (outlet), 4 Restaurantes Toks, 1 restaurante Shake Shack, 1 taquería El Farolito, 2 restaurantes Panda Express y 2 estacionamientos SET. Por otro lado, se presentaron los cierres de 19 tiendas Radio Shack y 1 tienda Office Depot.

Al 31 de diciembre de 2025, el número total de unidades en operación de la Compañía ascendía a 619 con 438,874 m2 de piso de venta, 44,986 asientos y 79 estacionamientos SET.

Adicionalmente, al 4T25, se tenían bajo el esquema de Joint Venture, 156 tiendas Petco y 11 tiendas Casaideas.

Eventos relevantes.

El 31 de diciembre de 2025, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., 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, S.A.B. de C.V. ("*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 Calermi, S.A. de C.V., Gigante Fleming, S.A. de C.V., Inmobiliaria Losgin, S.A. de C.V., Monlic, S.A. de C.V., Periangel, S.A. de C.V., y Tlalteña, S.A. de C.V. (en su conjunto, las "*Fusionadas*"), se acordó, respectivamente, la fusión de Controinmuebles como sociedad fusionante y que subsistió, con las Fusionadas como sociedades fusionadas y que se extinguieron (las "*Fusiones*").

Las cifras con base en las cuales Controinmuebles y las Fusionadas, respectivamente, acordaron llevar a cabo las Fusiones, correspondieron a las consignadas en sus correspondientes estados financieros no dictaminados al 30 de noviembre de 2025, los cuales, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 223 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se publicaron, el 31 de diciembre de 2025, 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 es titular de todos los derechos, obligaciones, acciones y garantías que correspondían a las Fusionadas por virtud de contratos y convenios (mismos que continúan 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 correspondía.



GRUPO GIGANTE, S.A.B. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025.

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 esta fecha tienen 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 sufrieron 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 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, S.A.B. de C.V., (www.grupogigante.com.mx), sitios donde se encuentran las publicaciones de eventos relevantes realizados.

SITUACIÓN FINANCIERA DICIEMBRE 2025 VS DICIEMBRE 2024

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 generó un incremento de 23.4%; ver el Estado de Flujos de Efectivo anexo 520000 que incluye los movimientos del efectivo en el año.

Clientes y otras cuentas por cobrar. Esta cuenta presentó un decremento de 22% derivado principalmente al pago de la cuenta por cobrar correspondiente al plan de compensación a largo plazo para ciertos ejecutivos de la Compañía (el “Plan de Incentivos”) y de la cuenta por cobrar a partes relacionadas, ambas pagadas en 2025.

Inventarios. Esta cuenta presentó un decremento del 4.3% derivado de las ventas realizadas principalmente en el segmento de retail especializado por la temporada navideña.

Otros activos no financieros. Se registró un incremento del 11.6% generado principalmente por pagos anticipados que se amortizan durante el periodo en que se obtiene el beneficio.

Activos disponibles para su venta. La variación negativa del 73.9% presentada en esta cuenta se debe a que en el primer trimestre de 2025 fueron vendidos los activos clasificados como disponibles para la venta en diciembre de 2024.

Activos no circulantes

Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas. Esta cuenta presentó un incremento de 6.4%, derivado de mejores resultados operativos obtenidos durante el periodo por las asociadas y los negocios conjuntos en los que participa la Compañía.

Otros activos no financieros no circulantes. Disminuyó 55.7%, debido principalmente al reembolso de los recursos del Plan de Incentivos pagado en 2025, así como por el incremento en el pasivo derivado de los instrumentos financieros derivados que contrata la Compañía.

Impuesto a la utilidad diferido. Esta cuenta presenta un incremento del 11.4% derivado del incremento de partidas temporales de activos diferido en el periodo.



GRUPO GIGANTE, S.A.B. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025.

Pasivos circulantes

Otros pasivos a corto plazo (Préstamos bancarios). Se presentó un incremento del 255.9% por la reclasificación de largo a corto plazo de las amortizaciones que se realizarán en los próximos meses.

Otros pasivos no financieros a corto plazo. Se presenta un decremento del 73.9% debido al último pago realizado en 2025 por la compra de la participación no controladora de Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V.

Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo. Se presenta un decremento del 33.3% debido principalmente a pagos realizados en 2025 en relación con el Plan de Incentivos.

Pasivos a largo plazo

Otros pasivos financieros a largo plazo (Préstamos bancarios). Se presentó un decremento del 24.1% derivado de la reclasificación de largo a corto plazo de amortizaciones que se realizarán en los próximos meses.

Beneficio a los empleados. Se presentó un incremento del 33.5% derivado de la creación de la provisión del pasivo por el incentivo trianual otorgado por la Compañía conforme al Plan de Incentivos y al incremento en la reserva relacionada con el cumplimiento de obligaciones laborales.

RAZONES FINANCIERAS

Pasivo total a activo total. Al cierre de diciembre de 2025 esta porción se ubicó en 0.48 contra la obtenida, al cierre de diciembre 2024, de 0.50 veces.

Pasivo total a capital contable. Al cierre de diciembre de 2025 esta proporción se ubicó en 0.93 veces contra la obtenida al cierre de diciembre de 2024 de 1.01 veces.

Activo circulante a pasivo circulante. Al cierre de diciembre de 2025 esta proporción se ubicó en 1.46 veces contra la obtenida al cierre de diciembre 2024 de 1.67 veces.

Activo circulante menos inventarios a pasivo circulante. Al cierre de diciembre de 2025 esta proporción se ubicó en 0.86 veces contra la obtenida al cierre de diciembre de 2024 de 0.95 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 2025 y al cierre de diciembre 2024, esta proporción se ubicó en 0.55 veces.

FUENTES DE LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Además de la generación de flujo de efectivo originada por la operación de las diferentes unidades de negocio de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., algunas de sus subsidiarias 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 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tenían dispuestas líneas de crédito revolventes en pesos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se tenían dispuestas líneas de crédito en dólares americanos.

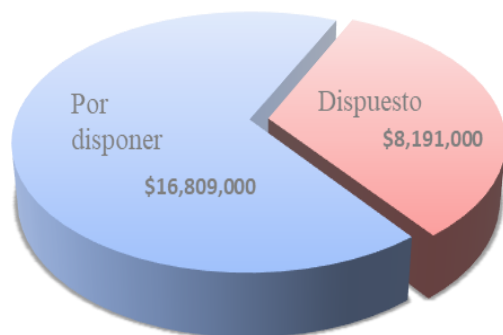


GRUPO GIGANTE, S.A.B. DE C.V.

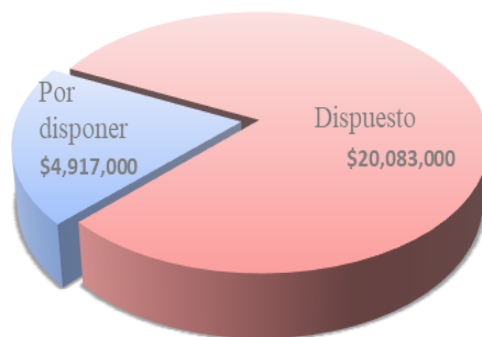
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025.

A la fecha que se establece, se tenían contratadas **cartas de crédito en dólares americanos** por:

Total al 31 de diciembre 2025
USD\$25,000,000



Total al 31 de diciembre 2024
USD\$25,000,000



Créditos bancarios. Al cierre de diciembre de 2025 se tienen créditos bancarios a costo amortizado por de \$9,333.8 mdp.

POLÍTICAS QUE RIGEN LA TESORERÍA

Las conciliaciones bancarias se realizan de manera mensual y, generalmente, 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 el director general y el director de finanzas 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 con 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 con 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 con fines de especulación o negociación desde una perspectiva económica. El Comité de Finanzas y Planeación es el órgano encargado de analizar y en su caso recomendar al Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., las políticas para la administración y uso de instrumentos financieros derivados de cobertura, así como, en su caso, la contratación de dichos instrumentos financieros derivados.

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.



GRUPO GIGANTE, S.A.B. DE C.V.

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025.

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 2025, la Compañía se encuentra al corriente de las obligaciones fiscales a su cargo.
