
INNOVAMOS
para sorprenderte cada día
GRUPO
GIGANTE
Informe Anual
2025

Una historia de innovación y crecimiento

En Grupo Gigante hemos construido una historia de crecimiento continuo, impulsada por la capacidad de innovar, adaptarnos y evolucionar en cada etapa.

Nuestra presencia, hoy consolidada en siete países —desde México, con cobertura en los 32 estados, hasta Centro y Sudamérica— es resultado de una visión clara y una ejecución consistente, donde cada paso ha contribuido a la generación de valor.

Las lecciones aprendidas a lo largo de este camino nos han fortalecido, permitiéndonos diversificar nuestras operaciones, integrar nuestras capacidades y responder de manera más ágil y efectiva a las necesidades de nuestros clientes.

Con la mirada puesta en el futuro, seguimos innovando con determinación para generar valor sostenible y contribuir activamente al desarrollo de México y su gente.

LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE GRUPO GIGANTE, S.A.B. DE C.V., COTIZAN EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES DESDE JULIO DE 1991, BAJO LA CLAVE DE PIZARRA GIGANTE*.

MISIÓN

Asegurar la creación de valor a nuestros clientes, accionistas y colaboradores, mediante la integración, comunicación e intercambio de experiencias, en la búsqueda de la rentabilidad y de sinergias de nuestros negocios, en los sectores comercio, servicios y bienes raíces.

VISIÓN

Trabajamos para ser el grupo empresarial líder en los mercados que participamos, comprometidos con la rentabilidad de nuestros negocios, así como con el éxito y desarrollo de nuestros clientes, accionistas y colaboradores.

VALORES

- Liderazgo
- Trabajo en Equipo
- Excelencia
- Creatividad e Innovación
- Productividad
- Transparencia
- Reconocimiento
- Responsabilidad Social

Contenido

4 Datos Financieros Relevantes
6 Informe del Presidente del Consejo y Director General de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
8 División de Retail Especializado
10 ODEMÁS
24 Petco
36 Casaideas
42 División Restaurantes
52 Restaurantes Toks
62 El Farolito
70 Panda Express
76 Shake Shack
86 Gigante Grupo Inmobiliario
92 Sustentabilidad
98 Fundación Gigante
114 Comité de Prácticas Societarias
118 Comité de Auditoría
120 Comité de Finanzas y Planeación
122 Consejo de Administración
130 Estados Financieros Consolidados

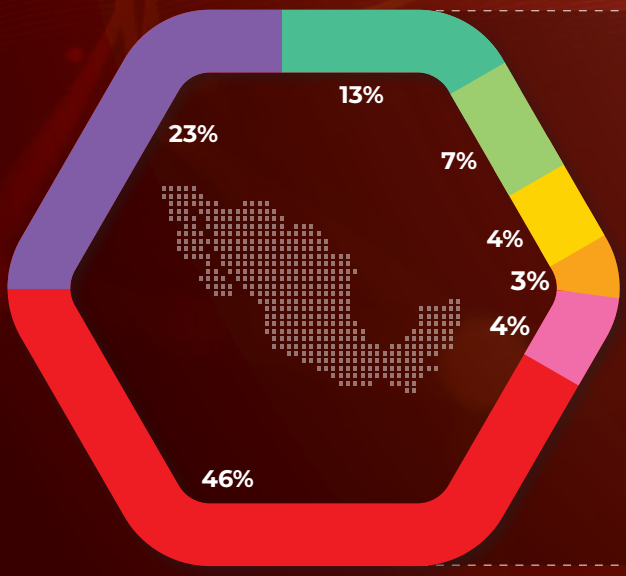
Indicadores Operativos

Participación en Ventas por Unidad de Negocio



- ODEMÁS
- Restaurantes Toks
- Gigante Grupo Inmobiliario
- Shake Shack
- Panda Express

Distribución Geográfica



- Metropolitana
- Centro
- Noreste
- Sureste
- Norte
- Suroeste
- Centro y Sudamérica

Participación del Piso de Ventas de Subsidiarias

UNIDAD DE NEGOCIO	UNIDADES	M²	ASIENTOS
ODEMÁS	362	438,874	
Restaurantes Toks	196	-	41,083
Shake Shack	21		2,497
Panda Express	27	-	-
El Farolito	13		1,406
SUB TOTAL	**619**	**438,874**	**44,986**
Estacionamientos	79		
TOTAL	**698**	**438,874**	**44,986**

Consolidado Número de Unidades Subsidiarias



Participación del Piso de Ventas de Negocios Conjuntos

UNIDAD DE NEGOCIO	UNIDADES	M²
Petco	156	86,650
Casaideas	11	12,330
TOTAL NEGOCIOS CONJUNTOS	**167**	**98,980**

Estados Consolidados de Resultado Integral

En miles de pesos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, excepto datos de utilidad y precio por acción.

	2025	2024	2023
Ingresos totales	**35,942,879**	35,179,634	33,980,887
% variación	2.2%	3.5%	5.6%
Utilidad (pérdida) neta consolidada	**2,133,984**	1,715,363	2,069,699
% variación	24.4%	-17.1%	2.8%
Utilidad (pérdida) integral consolidada	**1,649,481**	2,026,714	1,715,630
% variación	-18.6%	18.1%	-12.1%
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción ordinaria	**2.04**	1.65	1.91
% variación	23.6%	-13.6%	-2.6%
Precio de la acción	**31.25**	28.00	30.70
Número de acciones en circulación	**994,226,828**	994,226,828	994,226,828

Estados Consolidados de Posición Financiera

En miles de pesos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

	2025	2024	2023
Activo	**55,269,245**	54,845,577	52,418,929
% variación	0.8%	4.6%	5.5%
Efectivo y equivalentes de efectivo	**3,936,931**	3,190,446	2,994,915
% variación	23.4%	6.5%	22.8%
Instrumentos financieros	**1,439,160**	1,481,184	1,370,107
% variación	-2.8%	8.1%	-6.7%
Inventarios-Neto	**6,163,872**	6,437,923	6,047,913
% variación	-4.3%	6.4%	-1.2%
Activo por derecho de uso	**5,544,503**	5,741,755	5,415,435
% variación	-3.4%	6.0%	24.5%
Propiedades y equipo-Neto	**7,550,579**	7,737,686	7,407,567
% variación	-2.4%	4.5%	-10.7%
Propiedades de inversión	**19,158,435**	18,056,627	17,255,998
% variación	6.1%	4.6%	8.8%
Otros activos	**11,475,765**	12,199,956	11,926,994
% variación	-5.9%	2.3%	7.0%
Pasivo y capital	**55,269,245**	54,845,577	52,418,929
% variación	0.8%	4.6%	5.5%
Proveedores	**3,687,464**	3,684,944	3,689,100
% variación	0.1%	-0.1%	-11.2%
Préstamos bancarios	**9,333,849**	9,954,658	10,429,472
% variación	-6.2%	-4.6%	-1.0%
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	**5,348,408**	5,544,640	5,041,970
% variación	-3.5%	10.0%	18.9%
Otros pasivos	**8,287,470**	8,358,707	7,467,445
% variación	-0.9%	11.9%	13.8%
Capital contable	**28,612,054**	27,302,628	25,790,942
% variación	4.8%	5.9%	6.6%

*** Los % de variación son con respecto al año anterior.**

Datos Financieros Relevantes

Informe del Presidente del Consejo y Director General de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Ciudad de México a 23 de marzo de 2026

H. Consejo de Administración
H. Asamblea de Accionistas de
Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Estimados Consejeros y Accionistas:

Agradecemos la oportunidad de poder presentar y someter a su aprobación el informe de actividades y resultados del año 2025. Fue un año de retos pero los resultados en general de la organización fueron positivos.

El año 2025 se caracterizó por un ritmo de crecimiento lento, la economía mexicana creció 0.8%. En el contexto mundial, los aranceles impuestos por el gobierno de Estados Unidos a diversos países, particularmente a China, generaron incertidumbre y tensiones económicas. Nuestro país no fue ajeno a estas tensiones y estableció aranceles de hasta 35% a productos cuyo origen fueran países con los cuales no se tiene un tratado comercial. Para nuestros negocios, esto representará un reto, especialmente para Office Depot de México, Petco México y Casaideas en donde los productos provenientes de Asia tienen una participación relevante. Por otra parte, nuestros negocios se sumaron a la iniciativa Presidencial dentro del "Plan México" para impulsar la participación de productos mexicanos en nuestras tiendas.

Nuestros ingresos totales crecieron 2.2% llegando a $35,943 millones de pesos. Las transacciones crecieron 2.3%, rebasando los 81.2 millones de clientes en nuestros distintos formatos de negocio. Las afluencias a nuestros centros comerciales superaron los 71.3 millones de visitas creciendo 2.8%. La utilidad neta consolidada fue de $2,134 millones, creciendo 24.4%. El nivel de apalancamiento deuda neta/EBITDA disminuyó de 1.8 veces en 2024 a 1.4 veces en 2025. La Asamblea de Accionistas decretó un dividendo de $248.5 millones de pesos.

Las aplicaciones de inteligencia artificial tuvieron un incremento significativo en el uso tanto individual como empresarial. La incorporación de este tipo de herramientas en nuestros procesos será fundamental en los próximos años para mantener la competitividad de nuestros negocios y poder ofrecer productos y servicios más personalizados a nuestros clientes. De manera particular, se están utilizando herramientas de inteligencia artificial en las áreas de Mercadotecnia, Servicio al Cliente, Ciberseguridad y Cadena de Suministro

Durante este año, los diferentes formatos de negocio de Office Depot de México presentaron una mejoría en su desempeño en comparación con el año 2024, destacando Casa de Papelería M (subsidiaria que opera la marca Marchand) con un incremento en ventas de 5.7% y Grupo Prisa en Chile, con un incremento en ventas de 7.1% en moneda local. El programa de lealtad "Office Depot Rewards" llegó a más de 12.4 millones de clientes.

Grupo Restaurantero Gigante tuvo otro año de crecimiento, las ventas aumentaron 7.4% y el número de transacciones creció en 3.7% en comparación con el año anterior. Durante 2025 se tuvieron 11 aperturas, cerrando el año con 256 unidades en operación. Las ventas a través de los distintos canales de entrega a domicilio representaron el 12% de las ventas totales. El programa de lealtad "A Comer Club", rebasó 1.1 millones de miembros.

Gigante Grupo Inmobiliario creció sus ingresos en 4.6%, con un nivel de ocupación de 96.3%. En el segmento de oficinas, destaca el proyecto "Miyana" realizado por nuestra asociada Inmobiliaria Conjunto Polanco en donde la ocupación cerró en 97.4%.

Petco México, negocio conjunto con Petco Animal Supplies Stores Inc., tuvo un año más de sólido crecimiento, con un incremento en ventas de 12.9% y de 7.8% en transacciones. El programa de lealtad "Club Petco" llego a 6.2 millones de clientes afiliados que representaron más del 93% de las ventas. Durante el año, se abrieron 12 tiendas para llegar a 156 unidades en operación.

Las acciones en responsabilidad social, cuidado del medio ambiente y diversidad e inclusión continuaron realizándose de acuerdo con los programas definidos por los Comités respectivos. En 2025, a través de Fundación Gigante, las diferentes acciones realizadas permitieron beneficiar a mas de 56,000 personas, con una inversión superior a los $46 millones de pesos, enmarcadas en los tres ejes prioritarios: salud, educación y desastres naturales. En este año, destacó la atención a personas que se vieron afectadas por las inundaciones en la zona norte del estado de Veracruz, particularmente Poza Rica.

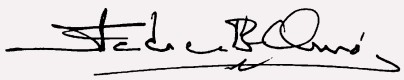
Al final de 2025, Grupo Gigante y sus distintas subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, contaban en conjunto con 26,002 colaboradores, en un total de 862 unidades en operación distribuidas en 7 países: México, Chile, Guatemala, El Salvador, Honduras, Costa Rica y Panamá.

Finalmente, queremos agradecer el apoyo y confianza de los Consejeros y Accionistas que son fundamentales para el desarrollo y crecimiento de nuestra organización.

Afectuosamente,



Ángel Losada Moreno
Presidente del Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.



Federico Bernaldo de Quirós González Pacheco
Director General de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

División Retail Especializado







INTEGRAMOS INNOVACIÓN Y EFICIENCIA EN CADA FORMATO PARA CRECER CON SOLIDEZ.

además

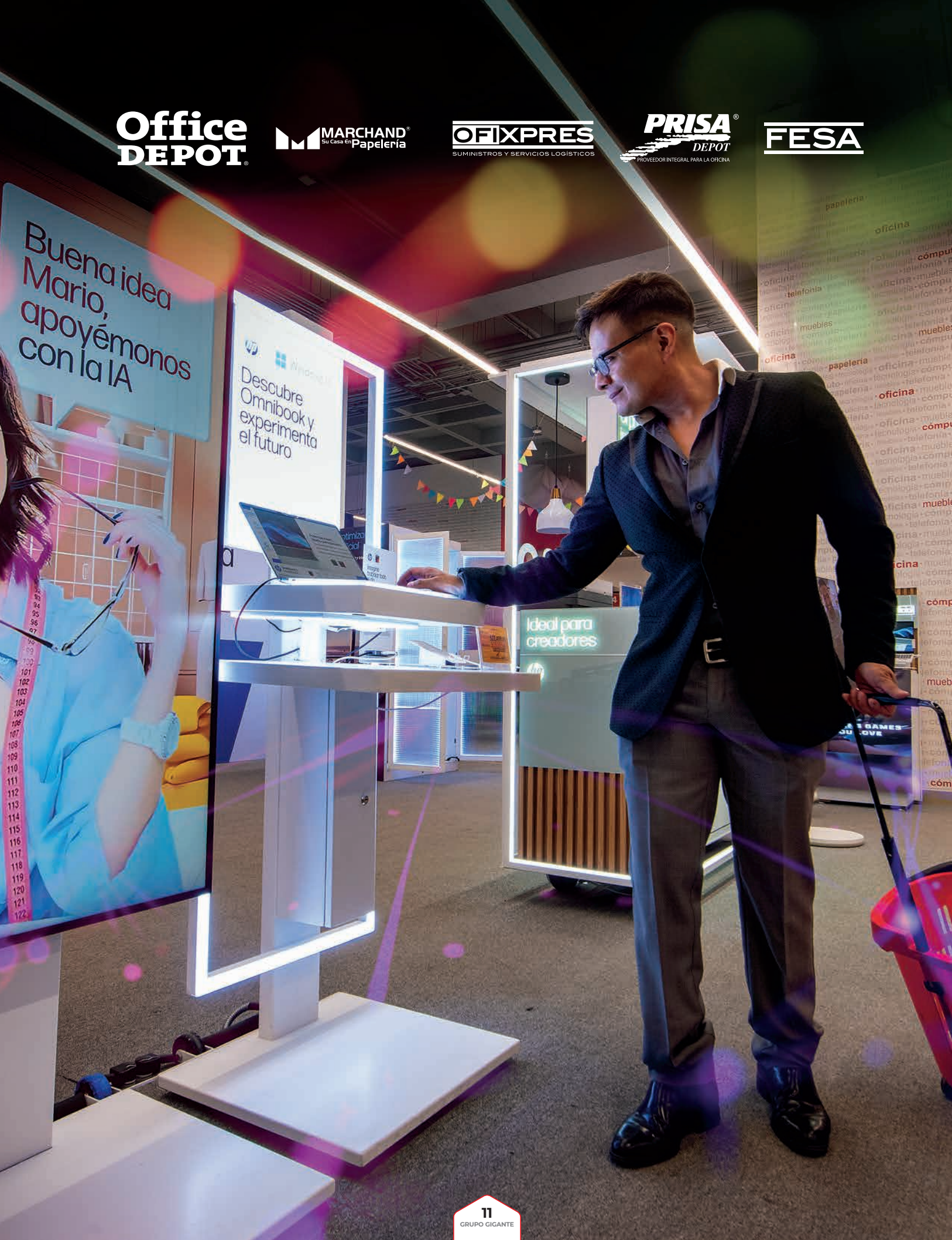
petco
SALUD + BIENESTAR
PARA TUS MASCOTAS

Casaideas®

odemás

EVOLUCIONAMOS CON
DISCIPLINA E INNOVACIÓN
PARA CONVERTIR
EL CRECIMIENTO
EN VALOR SOSTENIBLE.




Office DEPOT
MARCHAND Su Casa En Papelería
OFIXPRES SUMINISTROS Y SERVICIOS LOGÍSTICOS
PRISA DEPOT PROVEEDOR INTEGRAL PARA LA OFICINA
FESA
Buena idea Mario, apoyémonos con la IA
Descubre Omnibook y experimenta el futuro
Ideal para creadores



Aumento del EBITDA operativo en 19.8%

respecto al año anterior.


papelería
oficina
telefonía
cómputo
muebles
mr. Fix
de Office DEPOT
9 MESES SIN INTERESES
6 MESES SIN INTERESES


Potenciado para
Inteligen ficial
con



En 2025, ODEMÁS consolidó una etapa de crecimiento rentable y fortalecimiento estructural, evidenciando la madurez de un modelo operativo que ha sabido adaptarse con agilidad a un entorno económico retador sin perder disciplina financiera ni enfoque estratégico, intensificando la innovación como eje para elevar la propuesta de valor al cliente.

En este marco, a lo largo del año, la compañía avanzó de forma más decidida en la construcción de una plataforma comercial integral, no solo más eficiente y digital, sino también más articulada, donde la innovación dejó de entenderse como iniciativas aisladas para convertirse en una capacidad transversal del negocio, integrando operación física, herramientas tecnológicas y analítica avanzada, para mejorar la toma de decisiones y la experiencia del cliente en cada punto de contacto. Esta evolución se traduce en una operación con fundamentos sólidos.

Este desempeño estuvo acompañado por una ejecución en la gestión de recursos que permitió incrementar su EBITDA operativo en 19.8% respecto al año anterior, aún en un contexto donde se mantuvieron niveles relevantes de inversión en capacidades estratégicas, particularmente en tecnología, logística y desarrollo comercial.

De esta forma, ODEMÁS reafirma que la innovación no solo radica en incorporar nuevas herramientas o soluciones, sino en la capacidad de ejecutar con consistencia, optimizar continuamente sus procesos y alinear sus decisiones a una visión clara de creación de valor en el tiempo.

Bajo este enfoque, la evolución del negocio respondió a tres puntos estratégicos que hoy explican su desempeño, iniciando por la consolidación de la lealtad del cliente, donde el fortalecimiento de los programas de fidelización permitió superar los 12 millones

Más de 400 mil

transacciones en 2025 a través de canales digitales.



de afiliados, impulsando mejoras en la recurrencia de compra, la frecuencia de visita y el ticket promedio, generando una relación más profunda y rentable con quienes nos prefieren.

A la par, la operación avanzó hacia mayores niveles de eficiencia mediante una gestión más precisa de inventarios, la depuración de portafolios con baja rotación y la consolidación de una cultura organizacional orientada al uso eficiente del capital, lo que permitió elevar la productividad y capturar mejoras sostenidas en los márgenes. En este frente, la innovación se refleja en la estandarización de procesos, el uso más intensivo de datos y una ejecución operativa más disciplinada.



De manera complementaria, la digitalización continuó posicionándose como un motor relevante de crecimiento, con una estrategia omnicanal que mostró mayor grado de integración y un canal digital que no solo incrementó su volumen, sino también su contribución a la rentabilidad, con un aumento del 22% en su margen y alcanzando un EBITDA equivalente al 2.9% sobre ventas en *eCommerce*, acompañado de más de 400 mil transacciones y un aumento de 13% en el ticket promedio.

Con estos avances, al día de hoy ODEMÁS opera en siete países, con 362 unidades de negocio y un equipo de más de 10,200 colaboradores, lo que consolida una operación con eficiencia y especialización comercial.

En línea con esta expansión, el fortalecimiento de su infraestructura logística y operativa jugó un papel determinante para sostener el crecimiento, mejorar los niveles de servicio y asegurar la disponibilidad oportuna de producto.

Durante 2025, la operación se apoyó en una flota de 253 camiones propios y dos centros de atención regionales en México y Centroamérica, lo que permitió optimizar la eficiencia en la distribución, reduciendo tiempos de entrega y fortaleciendo la confiabilidad de la cadena de suministro y su capacidad de respuesta.


Office DEPOT
TABLETS
TABLETS
Cables
Bolígrafos
Correctores
Portaminas
Lápices
Gomas
Papel Uso Especial
Papel Resma
Notas Adhesivas
Arranca el 2026, arranca con Office DEPOT
SAMSUNG
Galaxy Tab S10 FE | Tab S10 FE+
Galaxy
Ender-3 V3 KE
intel
INTERMEDIO



Un equipo de más de

10,200

colaboradores en siete países.


Office
DEPOT
intel
SAMSUNG


Office
DEPOT
4
Bolígrafos
Correctores
Portaminas
Lápices
Gomas
Arranca el
2026,
arranca con
Office DEPOT
TABLETS
Cables



Paralelamente, se profundizó en la optimización de inventarios mediante un enfoque más analítico, orientado a reducir el capital inmovilizado, mejorar la rotación y asegurar una mejor alineación entre oferta y demanda, impactando positivamente tanto a tiendas físicas como a canales digitales.

Uno de los avances más relevantes del año fue la consolidación de la Customer Data Platform (CDP), resultado de la integración de Emarsys y Flyde, permitiendo centralizar datos y habilitar una visión más estructurada.

Este ecosistema tecnológico permite contar con una visión integral de 360 grados del cliente, que facilita la implementación de estrategias de hiperpersonalización omnicanal, activación inteligente de datos y análisis predictivo para mejorar la relevancia de la oferta comercial, lo que ayuda a anticipar comportamientos de consumo con mayor precisión.

De igual forma, la implementación de la tecnología GETIN en 195 tiendas aportó visibilidad adicional sobre el comportamiento de los visitantes, permitiendo optimizar la asignación de recursos en piso de venta y evaluar con mayor profundidad la efectividad de las campañas comerciales.

Office Depot de México: innovación omnicanal al servicio del cliente.

Office Depot de México se mantiene como uno de los principales generadores de valor, con ventas por 13,407 millones de pesos durante 2025, respaldadas por una operación diversificada y con una gran capacidad de adaptación.

El modelo multicanal continúa siendo un diferenciador relevante, con una participación predominante de tiendas físicas, representando el 81.1% de las ventas, complementada por el canal B2B y telemarketing, que contribuyen con un 13.0% y el comercio electrónico con 5.9%, lo que permite atender distintos segmentos de clientes de manera eficiente.

El ecosistema digital mostró una evolución relevante, con 50 millones de sesiones en el sitio web y 4.4 millones en la aplicación móvil, alcanzando tasas de conversión de 0.66% y 1.11% respectivamente, lo que refleja un avance gradual en la madurez digital del negocio.

En términos de vinculación con los clientes, el programa de lealtad registró la incorporación de más de 1.7 millones de nuevos afiliados.

Por su parte, el tráfico en tiendas físicas evidenció una recuperación sostenida, alcanzando 29 millones de paseantes (+4%) y 3.3 millones de visitas (+14%), lo que representa una mejora en la efectividad de las estrategias de atracción en punto de venta.

Casa Marchand, mantuvo una trayectoria de crecimiento sólido durante 2025, registrando ventas por 3,108 millones de pesos, con un incremento de 5.9% respecto al año anterior y un desempeño positivo en tiendas comparables (+3.8%), lo que refleja estabilidad en su operación comercial.

El canal digital destacó como uno de los principales impulsores de crecimiento, con un incremento de 58.3% en ventas *eCommerce*, y una adopción acelerada de la aplicación *pAppe*, que duplicó su base de usuarios, evidenciando un cambio en los hábitos de compra.

La temporada escolar reafirmó su relevancia estratégica al generar ventas adicionales por 38 millones de pesos, mientras que la expansión de modelos de telemarketing en 22 tiendas aportó 13 millones de pesos ampliando los canales de contacto con los clientes.

FESA México, alcanzó ventas de 1,037 millones de pesos, con un crecimiento de 3.9% respecto al año anterior, incluyendo 214 millones de pesos en ventas nuevas, lo que refleja una expansión enfocada en segmentos específicos.

El negocio también mostró avances relevantes en rentabilidad con una mejora de 5.5% en margen, impulsado por la diversificación de su portafolio y una mayor especialización.







En el ámbito internacional, la operación en Chile mantuvo un desempeño positivo, con crecimientos del 7.1% frente al año anterior y de 4.8% respecto al presupuesto.

El negocio registró un margen bruto de 29.5% y un EBITDA de 14.6 millones de pesos chilenos, equivalente al 6.5% sobre ventas, con un crecimiento de 16.5% respecto a 2024, reflejando una operación eficiente.

El canal digital continuó ganando relevancia, representando 37.4% de las ventas a través de Prisa.cl, mientras que el Mercado Público impulsó un crecimiento de 53%, particularmente en el sector educativo.

Con estos resultados, ODEMÁS cierra el 2025 con un modelo comercial más integrado, donde la innovación, la disciplina operativa y el enfoque en el cliente convergen como elementos centrales de su estrategia.

Hacia 2026, el grupo continuará profundizando su enfoque en el crecimiento omnicanal, la eficiencia operativa, la optimización de inventarios, la expansión de formatos estratégicos y el desarrollo de nuevas líneas de negocio como marketplaces y retail media, buscando mantener un crecimiento rentable.

En paralelo, la organización mantiene su compromiso con la creación de valor social, reflejado en iniciativas como la integración laboral de 245 colaboradores con discapacidad, el reconocimiento como Empresa Socialmente Responsable por 17 años consecutivos y la creación de grupos de afinidad enfocados en equidad de género e inclusión.

En este contexto, ODEMÁS continúa posicionándose como un ecosistema de retail en evolución constante, donde la innovación se traduce en ejecución, resultados y una visión clara de largo plazo.




petco
SALUD + BIENESTAR PARA TUS MASCOTAS

petco

SALUD + BIENESTAR
PARA TUS MASCOTAS

EVOLUCIONAMOS

PARA CUIDAR MEJOR

A LOS PEQUEÑOS

MIEMBROS DEL HOGAR.




Canidae
pure
goodness
with premium proteins
LAUNCHER
SPORT
GRAIN FREE
94%
0%



12.9%

incremento

en ventas a tiendas totales en comparación con 2024.

En Petco, innovar es reconocer que cada mascota es única y que cada interacción con sus familias debe ser verdaderamente significativa. Nuestra evolución constante parte de una convicción clara: mejorar la vida de las mascotas y de quienes las aman.

Bajo esta visión, buscamos sorprender a nuestros clientes todos los días, transformando la experiencia de cuidado, bienestar y convivencia mediante la integración de tecnología, cercanía y propósito en cada punto de contacto.

Este año consolidamos nuestro crecimiento con un un incremento de 12.9% en ventas a tiendas totales en comparación con 2024, así como con la superación del millón de pedidos en e-commerce, canal que ya representa el 15% de las ventas totales, lo que confirma nuestra capacidad de adaptación a las nuevas dinámicas de consumo.

Asimismo, fortalecimos nuestra presencia física con la apertura de 12 nuevas tiendas, alcanzando un total de 156 puntos de venta en 27 estados del país y en Chile, consolidando una plataforma comercial más robusta y cercana al cliente. Unido a esto, avanzamos en la transformación del punto de venta mediante la implementación del concepto Future Retail Experience 2.0 en seis tiendas, integrando tecnología, diseño y experiencia para redefinir la interacción con nuestros consumidores.

Nuestra conexión con los clientes continúa fortaleciéndose a partir de una relación más cercana, basada en el conocimiento y la escucha activa. Superamos los 6 millones de clientes en Club Petco y atendimos a 1.8 millones de personas en nuestros canales físicos y digitales.

En paralelo, fortalecimos de manera significativa nuestra presencia digital, consolidando plataformas que trascienden la comunicación para convertirse en verdaderos espacios de conexión y construcción de comunidad. Bajo este enfoque, cada interacción se gestiona estratégicamente como una fuente de insights que nos permite comprender con mayor profundidad a nuestros clientes y evolucionar continuamente la forma en que los acompañamos en el cuidado de sus mascotas.

En 2025 logramos un sólido crecimiento de nuestras redes sociales: Instagram registró un incremento de 28%, alcanzando más de 294,000 seguidores, mientras que TikTok creció 18%, superando los 189,000 seguidores. Estos resultados no solo evidencian una mayor visibilidad de la marca, sino también la efectividad de una estrategia digital alineada con tendencias de consumo, contenido relevante y cercanía con la audiencia.

Durante 2025, brindamos atención a más de 785 mil mascotas en Grooming Salón, lo que representó un crecimiento del 2.4% vs. 2024, reflejando la confianza sostenida de nuestros clientes en la calidad de nuestros servicios.

Entre los avances tecnológicos más relevantes, destaca la implementación de la Estrategia 2.0, con un enfoque renovado centrado en el cliente, así como la optimización de nuestros procesos de segmentación mediante analítica avanzada, lo que nos permite una comprensión más precisa de los comportamientos y necesidades de consumo. Asimismo, incorporamos Relex-Abasto, potenciando nuestras capacidades de previsión y reabastecimiento para garantizar niveles óptimos de disponibilidad, reducir excedentes y promover prácticas más sostenibles.






FAMILY
petco
SALUD + BIENESTAR
PARA TUS MASCOTAS



Alcanzamos un total de

156

puntos de venta en
27 estados del país y Chile.


KOUT
EXCLUSIVO EN LÍNEA
Waudog
Wingo
petco
2x1
2x$110 JUGUETES
o1x$65
ELIGE TUS FAVORITOS
petco
TRAE A TU CACHORRO AL EVENTO DE SOCIALIZACIÓN



Iniciamos el desarrollo de Retail Media, integrando anuncios personalizados en tiendas, e-commerce y redes sociales, basados en hábitos de consumo, lo que abre nuevas oportunidades de monetización y fortalece la relevancia de nuestras interacciones con los clientes.



Este enfoque integral también se refleja en nuestro compromiso con la responsabilidad social. En 2025, alcanzamos cerca de 107 mil adopciones, lo que representó un crecimiento del 10.9% vs. 2024, consolidando nuestra contribución activa a la generación de hogares responsables y al cuidado de las mascotas. Este esfuerzo social también se vio fortalecido a través de iniciativas como “Redondea un Hogar” mediante el cual recaudamos $1,285,750.97 y “Salvando Vidas”, con $4,290,780.00.

De manera complementaria, continuamos impulsando campañas de concientización orientadas a la tenencia responsable, destacando esfuerzos enfocados en la alimentación de calidad y la prevención de enfermedades. En esta línea, iniciativas como “Lo que comen sí importa” y “Protegerlos es Amarlos” refuerzan nuestro rol como promotores de una cultura de cuidado informada, preventiva y sostenible, alineada con las necesidades actuales de las mascotas y sus familias.

Con esta base, proyectamos una evolución continua orientada a ampliar nuestro impacto en el futuro. De cara a 2026, enfocaremos nuestros esfuerzos en consolidar y profundizar los avances logrados, manteniendo al cliente y al bienestar animal como ejes estratégicos de nuestra evolución.

En este contexto, priorizaremos el perfeccionamiento de la experiencia de compra a través de la Estrategia 2.0, fortaleciendo un modelo cada vez más integrado, personalizado y alineado con las expectativas de un consumidor dinámico.

Porque entendemos que sorprender no es solo exceder expectativas, sino crear experiencias memorables todos los días, y es bajo esa convicción que seguimos avanzando. Así, continuaremos evolucionando con disciplina y visión de largo plazo para responder a un entorno en constante transformación, donde la innovación, la agilidad y la cercanía con el cliente serán factores clave para sostener nuestro crecimiento y relevancia. Todo ello converge en una visión que redefine la relación entre humanos y mascotas.


LO QUE COMEN SÍ IMPORTA
Canidae
pure goodness
GRAIN FREE
REAL DUCK & SWEET POTATO RECIPE
25% OFF
EN CANIDAE PURE



Atendimos a más de

1.8

millones

de personas en nuestros canales físicos y digitales.

Casaideas®

DISEÑO QUE EVOLUCIONA CON INNOVACIÓN, CREANDO SOLUCIONES QUE TRANSFORMAN LA VIDA COTIDIANA.





Más de

2.2

millones de clientes vivieron la experiencia de Casaideas en tienda.



En Casaideas entendemos la innovación como la capacidad de transformar el diseño en soluciones reales para la vida cotidiana, incorporando nuevas formas de pensar, crear y conectar con nuestros clientes.

Nuestro enfoque integra diseño, funcionalidad y accesibilidad, basado en una visión moderna que busca anticiparse a las necesidades del consumidor y acercar el diseño a más hogares en México de manera práctica y relevante, a un precio accesible.

Impulsados por esta visión de innovación continua, el 2025 se consolidó como un año de crecimiento y evolución en la relación con quienes nos visitan. Durante este año, consolidamos nuestra presencia en el mercado mexicano con resultados que reflejan no solo la confianza de nuestros clientes, sino también la efectividad de un modelo de negocio cada vez más ágil, escalable y orientado a la experiencia.


HOLA!
SOY
CARLOS PEREZ
Casaideas







potenciar la mejor comprensión de sus hábitos, anticipar tendencias y diseñar espacios tanto físicos como digitales, cada vez más personalizados, fluidos y consistentes. Además, en 2025 abrimos dos nuevas tiendas (Galerías Metepec y Multiplaza Aragón), ampliando nuestra presencia y acercando nuestra propuesta a más hogares.

Asimismo, nuestros catálogos se consolidaron como una extensión clave de la experiencia, integrando propuestas que combinan funcionalidad, diseño y accesibilidad, evolucionando hacia formatos más dinámicos e inspiracionales que acompañan al cliente en su proceso de decisión, tanto en entornos físicos como digitales.

En Casaideas, el innovar empieza conociendo a nuestros clientes y anticiparnos a sus necesidades, en un entorno marcado por la transformación digital y la evolución de los hábitos de consumo. La innovación no es un esfuerzo aislado, sino un proceso continuo que conecta diseño, experiencia y tecnología para generar valor en cada punto de contacto.

Nuestro objetivo es claro, consolidar a Casaideas como una marca que acompaña la vida diaria de las personas a través de soluciones integrales para el hogar, en un entorno donde la innovación y la accesibilidad son factores clave de diferenciación. En 2026, seguiremos fortaleciendo nuestra combinación de diseño y precio de forma inteligente, reafirmando nuestra convicción de que estos puntos deben ser accesibles para todos, al tiempo que evolucionamos hacia un ecosistema más completo de soluciones para el hogar.

Entendemos el diseño como una herramienta capaz de enriquecer la experiencia cotidiana y de generar conexiones reales con las personas en un entorno cada vez más dinámico.

Es por esto que, más que productos, desarrollamos productos que transforman los espacios y acompañan la manera en que las personas viven su hogar, integrando innovación, cercanía y valor en cada detalle.

Bajo esta premisa, alcanzamos ventas por 368 millones de pesos y colocamos más de 2.5 millones de unidades en hogares mexicanos, integrando nuestros productos a la vida cotidiana de millones de personas.

Durante 2025 más de 2.2 millones de clientes vivieron directamente la experiencia de Casaideas en tienda. Este vínculo se fortaleció mediante la incorporación de 163 mil nuevos clientes a nuestra base de datos, lo que nos permite

División Restaurantes









PROPUESTAS GASTRONÓMICAS EN CONSTANTE EVOLUCIÓN QUE SE TRADUCEN EN EXPERIENCIAS INOLVIDABLES.

GRG®

SHAKE SHACK®

TOKS RESTAURANTE®

PANDA EXPRESS · CHINESE KITCHEN®

El Farolito MR


COMBOS TOKS
LA COMBINACIÓN IDEAL
SOLO PARA LLEVAR
TOKS
CAFÉ Y PAN
HORNEADO TODOS LOS DÍAS
PARA COMPARTIR
BANQUETS Y OTROS ANTOJOS
en casa
PASTELES
PARA CELEBRAR CADA MOMENTO
TOKS A MANO
PRODUCTOS ARTESANALES
PASTEL DE ZANAHORIA
TOKS
2x1 EN PAN
A MANO
PRODUCTOS ARTESANALES

GRG®

INNOVACIÓN QUE ELEVA CADA EXPERIENCIA GASTRONÓMICA Y FORTALECE NUESTRA PROPUESTA DE VALOR.



En Grupo Restaurantero Gigante, la innovación es el eje que guía la forma en que concebimos y diseñamos el servicio, no solo como una mejora incremental, sino como una evolución constante de cada experiencia, cada marca y cada interacción, con el objetivo de responder de manera ágil y relevante a un entorno dinámico y cada vez más exigente.





Durante el 2025 fortalecimos nuestro posicionamiento como Grupo Restaurantero, apalancado en la solidez de nuestras operaciones, una estrategia diversificada por marca y formato y una clara orientación a la experiencia del cliente como principal generador de valor.

Actualmente operamos 257 unidades con un aforo de 45,771 asientos, lo que refleja la escala y alcance de nuestro portafolio. A lo largo del año, abrimos 11 nuevos restaurantes, priorizando la rentabilidad, fortaleciendo ubicaciones estratégicas y asegurando una operación eficiente. Este dinamismo operativo se tradujo en resultados concretos, atendiendo a 37.9 millones de clientes, lo que representa un crecimiento de 3.7% respecto al año anterior.

Nuestra gente es el principal motor de la experiencia que ofrecemos. Estamos convencidos de que un servicio excepcional se construye a partir de equipos comprometidos, alineados a un propósito común y con las herramientas necesarias para innovar en cada interacción con el cliente. Al cierre de 2025 empleamos a más de 10,800 colaboradores, cuyo desarrollo, capacitación y bienestar se mantienen como una prioridad estratégica para la organización.

En línea con la evolución del consumidor, durante el año fortalecimos nuestra estrategia omnicanal, integrando de manera más eficiente los distintos puntos de contacto y asegurando una experiencia consistente, independientemente del canal de interacción.


MEAT
RANGOONS
Rellenos de carne, portobello
y un toque de jengibre.
¡Muy crujientes!
VEGGIE BOWL
PANDA
¡TUS ANTOJOS
50
EXTINTOR
SHRIMP
PANDA


PANDA
EXPRESS
PANDA EXPRESS
CHINESE KITCHEN
DELIVERY
PANDA EXPRESS
CHINESE KITCHEN
DELIVERY

A Comer Club

alcanzó una participación de

42.4%

sobre la venta total.



La venta para llevar y el servicio a domicilio alcanzaron una participación de 14.6% sobre los ingresos totales, consolidándose como un componente estructural del negocio y reflejando nuestra capacidad de adaptarnos a nuevos hábitos de consumo, así como para diseñar experiencias más ágiles, convenientes y alineadas a las expectativas de nuestros invitados.

En este proceso, la innovación digital ha jugado un papel clave, no solo como un habilitador operativo, sino como un elemento que permite fortalecer la relación con el cliente, a través de interacciones más personalizadas, continuas y basadas en datos.

A Comer Club se ha consolidado como una de nuestras principales ventajas competitivas, al integrar en una sola plataforma capacidades de inteligencia de datos, personalización y gestión omnicanal. Al cierre de 2025, el programa A Comer Club superó los 1.1 millones de miembros activos y alcanzó una participación de 42.4% sobre la venta total, lo que evidencia su relevancia dentro del ecosistema comercial del Grupo.

A través de esta plataforma, centralizamos la lógica promocional, ejecutamos campañas segmentadas por marca y comportamiento de consumo, y diseñamos beneficios diferenciados que fortalecen la lealtad, incrementan la frecuencia de visita y elevan el valor del cliente en el tiempo. Un ejemplo de ello fue la campaña de aniversario, que incorporó beneficios escalonados del 10% al 50% en la quinta visita, que impulsó significativamente la frecuencia y la lealtad del cliente.

Se destaca que Pay Club continúa evolucionando como una solución de pago digital que simplifica la experiencia de compra mediante transacciones ágiles y sin fricción, particularmente en marcas como Toks y El Farolito, contribuyendo a mejorar la eficiencia operativa.


TORTILLA RELLENA DE CHILAQUILES
$139
LAS HIDALGUENSES AL GRATIN
$159
$179
$219
DETALLES QUE SABEN BIEN.
COMPLETA TU ANTOJO
TODOS NUESTROS DESAYUNOS INCLUYEN JUGO O FRUTA Y UNA BEBIDA.
PARA EMPEZAR:
2. BEBIDAS:
TOKS



Nuestro compromiso trasciende la operación cotidiana y se extiende hacia la generación de valor compartido en los entornos donde participamos. A través de nuestras distintas marcas, impulsamos iniciativas que fortalecen el tejido social y promueven una visión de negocio responsable, en la que la sostenibilidad no es un eje aislado, sino un componente estructural de la estrategia.

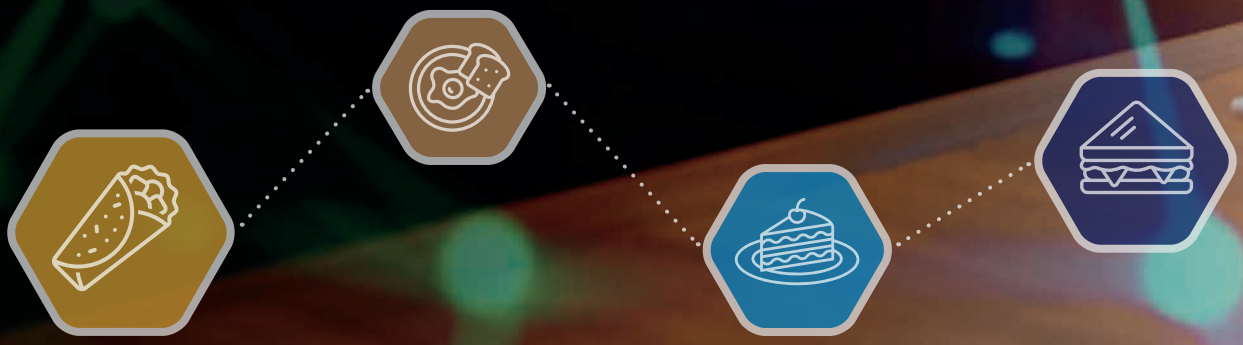
En 2026 seguiremos robusteciendo nuestras capacidades digitales, profundizando en el uso de analítica de datos para habilitar una mayor personalización de la experiencia del cliente y perfeccionando nuestras propuestas de valor en producto, servicio y operación. Este enfoque implica no solo optimizar los puntos de contacto existentes, sino también anticipar las necesidades del consumidor en un entorno cada vez más dinámico y competitivo.

Continuaremos impulsando el desarrollo y consolidación de nuestros canales propios, como el delivery de El Farolito “Línea del Taco”, fortaleciendo su posicionamiento como una plataforma estratégica para la generación de demanda y fidelización. Al mismo tiempo, mantendremos un enfoque disciplinado en nuestros diferenciadores clave: calidad, sabor, valor y experiencia, asegurando su consistencia en todos los formatos y momentos de consumo.

En Grupo Restaurantero Gigante entendemos la innovación como un habilitador integral que nos permite diseñar experiencias memorables, construir vínculos duraderos y generar valor sostenible para nuestros clientes, colaboradores y comunidades. Porque reconocemos que cada interacción representa una oportunidad para exceder expectativas, evolucionar nuestra propuesta y consolidar una relación basada en confianza, relevancia y cercanía.

TOKS
RESTAURANTE
®

DONDE LA EFICIENCIA Y LA CERCANÍA SE TRADUCEN EN SABOR, DENTRO DE UNA EXPERIENCIA MÁS DIGITAL.




PASTEL DE MAZAPAN

33

millones de consumidores atendidos

basados en una experiencia llena de sabor y servicio.






TOKS



En 2025, Toks consolidó su posicionamiento con el concepto “Sabe bien”, evolucionando el concepto hacia una propuesta de innovación que integra sabor, eficiencia operativa y una conexión cada vez más personalizada con el cliente. Este enfoque permitió atender a más de 33 millones de consumidores, mientras los canales digitales continuaron ganando relevancia estratégica, con delivery representando 7.3% de las ventas y pick up con el 2%.

Durante el año se profundizó en la digitalización de la experiencia a través de soluciones como “Kioskos To Go”, autopago y el fortalecimiento de su ecosistema de *e-commerce* propio, lo que no solo optimiza tiempos de servicio sino que también habilita una mejor captura y análisis de datos para la toma de decisiones comerciales.





La expansión se mantuvo con la apertura de 4 nuevos restaurantes (incluyendo Alto Olivo, Antenas y Ángel Urraza), acompañada de iniciativas promocionales de alto impacto como “100 desayunos gratis”, que impulsaron el tráfico y reforzaron la cercanía con los clientes.



Este dinamismo comercial se complementó con una estrategia de innovación continua tanto en la oferta culinaria como en la comunicación de la marca, destacando el desempeño sostenido de productos icónicos que siguen siendo referente. Platillos como las enchiladas veracruzanas y de mole, el asado mixto, los huevos al albañil, el club sándwich y el Big Chocolate Cake mantuvieron su preferencia, confirmando la capacidad de la marca para equilibrar tradición y consistencia con propuestas de valor vigentes. A ello se suman resultados destacados en productos de temporada, como los $18 millones de pesos en ventas de Pan de Muerto y más de 350 mil órdenes de Chile en Nogada, confirmando la efectividad de campañas estacionales bien ejecutadas.

Este proceso de fortalecimiento también se vio reflejado en una renovación progresiva de imagen, alineada con la evolución del consumidor y con una visión de modernización de marca, donde la experiencia física y digital convergen de forma consistente.


TOKS
ALONDRA





Los canales digitales continuaron ganando relevancia estratégica con el delivery,

representando

7.3%

de las ventas.

El Farolito MR

EL SABOR DE SIEMPRE,

IMPULSADO POR UNA VISIÓN

QUE INNOVA CONSTANTEMENTE

CADA EXPERIENCIA.




BBVA


El Farolit
ORDENE AQUÍ
TACOS TACOS TACOS TACOS TACOS TACOS TACOS TACOS TACOS
Elige tus favoritos
Paga con tarjeta.
Recibirás un SMS para recoger tus platillos.
¿QUÉ VAS A PEDIR?
ORDENA AQUÍ
CAJA PARA PAGO EN EFECTIVO



Durante 2025
inauguramos
la unidad Perisur

100%
digitalizada.

En 2025, el Farolito continuó posicionándose como un referente de la tradición del taco. Con más de seis décadas de historia, la marca ha logrado evolucionar sin perder su esencia, creando una experiencia en el paladar de nuestros clientes.









La venta de más de 550 mil órdenes de pastor reafirma la vigencia de su oferta base, mientras que la introducción de innovaciones culinarias como el Trompo Sirloin-Rib Eye que superó las 140 mil órdenes y nuevas propuestas como Farolazo Norteño, pozole con carnitas y esquites al pastor, evidencian una estrategia clara de sofisticación del menú sin perder identidad.

En este año inauguramos una unidad en Perisur bajo un formato 100% digitalizado, marcando un hito en la modernización del concepto, integrando tecnología en cada punto de contacto con el cliente, la evolución en el menú y la diversificación de canales, como el servicio de catering que participó en 380 eventos, incluyendo Fórmula 1 y Flow Fest, fortalecieron la presencia de la marca en momentos clave, dándole un lugar en espacios de alta visibilidad y relevancia.

El lanzamiento de productos como la cerveza Farol Dorado refleja innovación desde la tradición, ampliando así la oferta culinaria y generando nuevas e inolvidables ocasiones de consumo.





En 2025
se atendieron
a más de

714 mil clientes

registrando un
crecimiento del 12.1%
contra el año anterior.


Elige tus favoritos
Paga con tarjeta.
Aceptamos todas las tarjetas bancarias VISA, Mastercard, American Express y Vales electrónicos.
Recibirás un SMS para recoger tus platillos.
SMS
El Farolito
TACOS DESDE 1962
¿QUÉ VAS A PEDIR?
TACOS TACOS TACOS
BBVA


ESE KITCHEN
PAN
EXPR
3x2
BOWLS
TODO EL DÍA
PANDA



PANDA EXPRESS
CHINESE KITCHEN®

INNOVACIÓN Y TRADICIÓN FUSIONADAS EN AUTÉNTICO SABOR ASIÁTICO.


EXTINTOR K
PANDA EXPRESS
CHINESE KITCHEN
PANDA



Panda Express registró un año de crecimiento acelerado, atendiendo a más de 1.9 millones de clientes, lo que representa un incremento del 12.9% consolidándose como un modelo dinámico y altamente adaptable a las tendencias del mercado.

La experiencia digital continuó evolucionando mediante la expansión del uso de kioscos y la optimización de Panda App, la cual alcanzó una participación de 3.9% en delivery en el mes de diciembre.

La estrategia de innovación en producto se materializó en lanzamientos de temporada, como Tamarind Pork con una participación del 6%, Hot Orange Chicken y Spicy Tennessee Chicken, este último superando el 10% de participación y desarrollado en colaboración con Jack Daniel's, fortaleciendo la efectividad de alianzas estratégicas y propuestas diferenciadas. Estas iniciativas se complementaron con la incorporación de nuevos productos como Sweet Baos y Meat Rangoons, ampliando la variedad y sofisticación del menú.

El crecimiento de restaurantes acompañó este desempeño con la apertura de tres nuevas unidades en Prado Norte, Parque Hundido y Manacar, mientras que iniciativas comerciales como la promoción 3x2 de los miércoles superaron los $20 millones en ventas, confirmando su impacto en la generación de tráfico y ticket promedio. Asimismo, a través de Panda Cares, se fortaleció el compromiso social de la marca en alianza con la fundación CCEM, integrando la responsabilidad social dentro de su estrategia de crecimiento.

En 2026 continuaremos fortaleciendo la orientación hacia la innovación, la eficiencia operativa y la conexión genuina con el invitado en un entorno cada vez más competitivo y digitalizado.


PANDA EXPRESS
CHINESE KITCHEN



La promoción 3x2 de los miércoles superaron los

$20 millones en ventas.


Pide Delivery
por la Shack App

SHAKE SHACK®

CONSOLIDAMOS LA OPERACIÓN EFICIENTE CON UNA ESTRATEGIA DIGITAL SÓLIDA FORTALECIENDO LA CONEXIÓN CON NUESTROS INVITADOS.




SHAKE



Se registró un

crecimiento de ventas de 19.6%

respecto al año anterior.

Shake Shack México registró un crecimiento de ventas de 19.6% respecto al año anterior, acompañado de un incremento de 12.5% en transacciones y un aumento de 6.5% en el ticket promedio. Estos indicadores reflejan una propuesta de valor que evoluciona de manera constante y se mantiene relevante para el consumidor.

La operación alcanzó hitos relevantes en el volumen de servicio; durante el año servimos más de 3.6 millones de hamburguesas, lo que representa un crecimiento del 11% vs. año anterior; más de 2 millones de órdenes de papas obteniendo un incremento del 9% y más de 600 mil malteadas con un crecimiento del 7%, estas cifras reflejan no solo el crecimiento del negocio, sino también la conexión continua con nuestros invitados.

Cada uno de estos resultados representa millones de experiencias entregadas bajo estándares consistentes de calidad, servicio y hospitalidad.

La innovación en el menú se consolidó como un elemento clave para mantener la relevancia de la marca y fortalecer la conexión con los consumidores. Durante el año destacaron los lanzamientos temporales del menú BBQ, las papas Buffalo y la Tiramisú Shake, los cuales generaron una alta aceptación y reforzaron la capacidad de la marca para mantenerse vigente y atractiva.

El ecosistema digital se consolidó como uno de los principales motores de crecimiento del negocio, al habilitar interacciones más ágiles, personalizadas y alineadas con las expectativas de nuestros invitados. Durante 2025, los canales digitales propios, incluyendo la Shack App, el sitio web y los kioscos digitales en restaurante, registraron un crecimiento de 37% en ventas, reflejando una evolución hacia experiencias más fluidas y centradas en el Invitado. La aplicación móvil desempeñó un papel estratégico, con un incremento de 51% en descargas respecto al año anterior. Este









crecimiento fortalece la relación directa con nuestros invitados y amplía las capacidades de fidelización, consolidando un canal clave para el desarrollo del negocio.

Estos avances responden a una estrategia integral que articula datos, experiencia de cliente y operación en punto de venta, esto permite que la innovación se desarrolle de manera conectada en todos los puntos del negocio. Asimismo, estas capacidades fortalecen la frecuencia de interacción y los niveles de lealtad de los consumidores, elementos clave para sostener el crecimiento en el largo plazo.

En Shake Shack operamos con un propósito claro: *Stand For Something Good®,* entregando experiencias de alta calidad mientras generamos un impacto positivo en nuestras comunidades y en el bienestar de nuestros equipos.

De cara a 2026, Shake Shack continuará con una visión clara: innovación tecnológica, experiencia del cliente, disciplina operativa y consolidación de un crecimiento rentable de largo plazo.

Este enfoque integra excelencia de marca, ejecución operativa y desarrollo sostenible, permitiendo que cada decisión contribuya a generar valor en el tiempo.

La solidez de la operación y su capacidad para competir en un entorno dinámico confirman la consistencia del modelo, manteniendo una ejecución alineada a los más altos estándares. En este contexto, Shake Shack avanza con una operación donde la innovación se expresa como una práctica constante, que conecta todos los puntos de la cadena de valor y sostiene el crecimiento.



Crecimiento del 37%

en ventas a través de canales digitales.


PICK UP

División Inmobiliaria







EVOLUCIONAMOS NUESTROS DESARROLLOS PARA RESPONDER CON AGILIDAD A UN ENTORNO DINÁMICO GENERANDO VALOR SOSTENIBLE.

GIGANTE GRUPO INMOBILIARIO®


RECICLA
CON TODO,
POR FAVOR
UBICA UN CONTENEDOR
55 2950 3162
56 5113 0055
LOCALES
DISPONIBLES
55 2950 3162
56 5113 0055

El portafolio alcanzó una

ocupación comercial de 96.3%

reflejo de nuestra solidez.





El sector inmobiliario atraviesa una transformación profunda en la que el valor de los activos ha dejado de limitarse a su dimensión física para convertirse en una propuesta integral y dinámica. Hoy, la competitividad radica en la capacidad de desarrollar espacios que conecten personas, integren servicios, optimicen operaciones y respondan con agilidad a las nuevas dinámicas de consumo, trabajo y movilidad.

En este contexto, en Gigante Grupo Inmobiliario entendemos que la relevancia de los activos se construye a partir de su capacidad de adaptación continua frente a un entorno en constante cambio.

Cada activo se gestiona como un ecosistema integrado donde convergen eficiencia operativa, inteligencia de datos, integración tecnológica y experiencias centradas en el usuario. La interacción de estos elementos permite una gestión dinámica y orientada a resultados medibles, generando valor sostenido para clientes, socios y accionistas.

Durante 2025, la compañía consolidó avances relevantes a partir de una gestión disciplinada enfocada en la eficiencia operativa, el control y la optimización de recursos. El crecimiento en ingresos, excluyendo efectos extraordinarios, estuvo acompañado de una estrategia rigurosa de control de gastos que fortaleció el resultado operativo y mejoró los niveles de conversión. Asimismo, el portafolio alcanzó una ocupación comercial de 96.3%, reflejo de la solidez y vigencia de los activos dentro de un entorno competitivo.



La integración estratégica de tecnología ha sido un habilitador clave en esta evolución. La operación ha incorporado aplicaciones digitales para la gestión interna y la atención al cliente, dashboards para la toma de decisiones en tiempo real, la actualización del sistema ERP a nuevas versiones de SAP, así como herramientas de automatización y análisis de datos mediante inteligencia artificial. Estas capacidades han fortalecido la visibilidad operativa, la precisión en la gestión y la capacidad de respuesta ante los cambios del mercado.

De cara a 2026, la estrategia se enfocará en fortalecer la ocupación de espacios de oficinas disponibles, mantener niveles sólidos en el segmento comercial y continuar con la renovación y ampliación de centros comerciales. Asimismo, se impulsarán nuevos proyectos de crecimiento, entre los que destacan la construcción de un centro comercial en Guadalajara y el desarrollo y expansión de centros de distribución en Monterrey y el Estado de México.



Paralelamente, continuaremos fortaleciendo la presencia de marcas dentro de los complejos y profundizando en la eficiencia de los procesos internos para optimizar la operación. Esta estrategia se complementa con una visión ampliada del negocio inmobiliario que integra soluciones orientadas a nuevas necesidades de movilidad, almacenamiento, conveniencia y bienestar, mediante servicios como renta de bodegas, espacios para consultorios y operación de estacionamientos.



Bajo este enfoque, Gigante Grupo Inmobiliario consolida un modelo de soluciones inmobiliarias flexibles e integradas, donde la innovación conecta personas, servicios y negocios para generar valor sostenible para las comunidades, socios comerciales y accionistas. La disciplina en la ejecución y la capacidad de evolución constante constituyen los pilares que permiten mantener la relevancia de los activos en un entorno dinámico y altamente competitivo.





Compromiso con la Sustentabilidad

LA SUSTENTABILIDAD NO ES SOLO UNA RESPONSABILIDAD Y COMPROMISO, SINO TAMBIÉN UNA OPORTUNIDAD PARA FORTALECER NUESTRO CRECIMIENTO.



Durante 2025, Grupo Gigante continuó fortaleciendo la gestión de temas ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en la operación de sus subsidiarias y negocios conjuntos, reconociendo la relevancia de estos factores para la eficiencia operativa, la gestión de riesgos y la generación de valor de largo plazo.

La gestión de temas ASG se implementó de manera transversal en las distintas unidades del Grupo, respetando la naturaleza de cada industria -retail especializado, hospitalidad y bienes raíces- y fortaleciendo la coordinación entre ellas a través del Comité de Sustentabilidad.

MEDIO AMBIENTE

En 2025, las unidades del Grupo impulsaron iniciativas enfocadas en eficiencia energética, economía circular y reducción de emisiones.

En ODEMÁS, se fortaleció la gestión integral de residuos en tiendas mediante el reciclaje de 21,160 cartuchos de tinta y 5,530 de tóner en alianza con HP. Asimismo, se recuperaron y reciclaron 333 toneladas de cartón y 85 toneladas de playo, evitando la emisión de 267 tCO_2e.

También se logró el manejo responsable de más de 1,311 toneladas de residuos, contribuyendo al cuidado del medio ambiente. En colaboración con GEN Industrial, ODEMÁS recibió el reconocimiento en la categoría de “Manejo Responsable de Residuos”, por su compromiso con la reducción de la huella de carbono y la trazabilidad de estos residuos.

En materia de eficiencia energética, ODEMÁS automatizó 27 tiendas mediante sistemas de monitoreo inteligente, logrando un ahorro de 1,146,051 kWh y evitando la emisión de 508,847 kg de CO_2e. Adicionalmen te, recicló 9.8 toneladas de residuos electrónicos y mobiliario a través de su programa de reciclaje de electrónicos.

Casaideas consolidó su enfoque de consumo responsable. El 34% de su portafolio contó con certificaciones ambientales, mientras que el 40% de las ventas provinieron de productos certificados. El 72% de los productos de celulosa contó con certificación FSC, el 69% de los textiles con OEKO-TEX, el 100% de los productos con plumas con certificación RDS y el 100% de los productos en contacto con alimentos estuvieron libres de BPA. Asimismo, rediseñó más de 600 envases y embalajes para reducir residuos y mejorar su valorización.

En Petco México, cinco sucursales operaron con paneles solares al cierre del año, logrando que el 67% del consumo eléctrico de dichas unidades proviniera directamente de energía solar. Esta iniciativa implicó una reducción estimada de 192.3 toneladas de tCO_2e, contribuyendo a disminuir la huella de carbono de su operación.

Se logró el manejo responsable de más de

1,311 toneladas de residuos

contribuyendo al cuidado del medio ambiente.

Se recuperaron y reciclaron

333 toneladas

de cartón y 85 toneladas de playo.

Por su parte, Gigante Grupo Inmobiliario (GGI) continuó trabajando para construir un entorno mejor, logrando la certificación LEED Gold del Corporativo Miyana II, a través de su asociada Inmobiliaria Conjunto Polanco. Avanzó hacia la eficiencia hídrica mediante sus plantas de tratamiento, procesando 98.086 megalitros de agua. En materia energética, sentó las bases para su plan de eficiencia e integró un nuevo proyecto de energía solar en Nuevo León.

GGI desvió el 39% de los residuos generados de su operación del relleno sanitario mediante iniciativas de reciclaje y termo-valorización, evitando la emisión de 395 tCO_2e.

En Grupo Restaurantero Gigante (GRG), 2025 se definió como año base para el seguimiento de emisiones operativas. Durante el año se desarrolló una herramienta interna para el cálculo de emisiones de Alcance 1 y 2 y se impulsaron iniciativas para reducir la intensidad de carbono en la operación. Entre ellas destaca la conversión del uso de gas L.P. a gas natural en restaurantes, lo que permitió reducir 2,009 tCO_2e respecto a 2024. Asimismo, el 13% de la energía eléctrica consumida provino de una planta de cogeneración eficiente.

RESPONSABILIDAD SOCIAL Y CADENA DE VALOR

Las iniciativas sociales del Grupo se enfocaron en fortalecer la cadena de suministro responsable, el desarrollo del talento y el impacto positivo en las comunidades donde opera.

En Casaideas, se trabajó con 408 fábricas en Asia, asegurando que el 100% contara con auditorías vigentes —propias o bajo el estándar BSCI—, reforzando el cumplimiento en materia laboral, social y ambiental dentro de su cadena de suministro.

Gigante Grupo Inmobiliario implementó un salón de clases permanente en obra como parte de su iniciativa “Aprendizaje que Construye”, con el objetivo de promover la educación entre sus trabajadores. Durante el periodo, el aula impactó a 56 beneficiarios. Asimismo, participó como aliado en la primera edición de México por el Clima, alcanzando a 2,100 participantes y 7.7 millones de personas a través de medios digitales. Adicionalmente, colaboró en el acopio de 82,768 kg de ropa para reúso y reciclaje en siete centros comerciales, en alianza con Recolecto, e impulsó más de 20 campañas sociales en colaboración con Un Kilo de Ayuda, UNICEF y Greenpeace.

Por su parte, Petco México consolidó su compromiso con el bienestar animal mediante programas permanentes de adopción responsable y campañas de concientización. Durante 2025 se alcanzaron casi 107 mil adopciones, lo que representó un crecimiento de 10.9% respecto a 2024. Asimismo, a través de iniciativas de recaudación en tienda como "Redondea un Hogar" y "Salvando Vidas", se recaudaron $1,285,750.97 y $4,290,780.00, respectivamente. Estos recursos se destinaron al apoyo de organizaciones dedicadas al rescate, cuidado y bienestar animal.

En Grupo Restaurantero Gigante, las acciones sociales se enfocaron en donaciones y voluntariado comunitario. Durante el año se apoyó a 20 organizaciones de la sociedad civil mediante iniciativas alineadas a seis ejes de impacto -salud y bienestar, niñez y poblaciones vulnerables, inclusión, educación y desarrollo comunitario, medio ambiente y cultura—, contribuyendo al bienestar de las comunidades y al fortalecimiento del tejido social.

Durante 2025, Petco alcanzó casi

107 mil

adopciones

lo que representó un crecimiento de 10.9% respecto a 2024.

En Casaideas, se trabajó con

408

fábricas en Asia

asegurando que el 100% contara con auditorías vigentes.

Adicionalmente, se realizaron dos jornadas de voluntariado en el Bosque Toks con la participación de 140 voluntarios, así como un viaje de voluntariado a la Fundación Yépez en Nautla, Veracruz. Asimismo, GRG fortaleció la gestión responsable de su cadena de valor a través del modelo de abastecimiento “A Mano”, orientado a promover compras sostenibles con productores mexicanos, priorizando trazabilidad, prácticas éticas, cuidado ambiental y cumplimiento de estándares de calidad. De forma complementaria, iniciativas como el Fondo Verde continuaron canalizando recursos al bienestar de colaboradores mediante apoyos económicos.

En ODEMÁS, se llevaron a cabo iniciativas sociales orientadas a fortalecer la cultura organizacional y el apoyo a comunidades. Durante el año, la compañía fue reconocida con el premio “Empresas Excepcionales” por su cultura de innovación y valor compartido. Asimismo, ante las inundaciones en Poza Rica, Veracruz, se implementaron acciones de apoyo a colaboradores y sus familias mediante la recolección y entrega de insumos básicos. Adicionalmente, se realizaron actividades de voluntariado en instituciones de atención a adultos mayores y jornadas de capacitación laboral en Chiapas, fortaleciendo condiciones laborales dignas.

GOBERNANZA Y SEGUIMIENTO ASG

Durante 2025, Grupo Gigante continuó fortaleciendo la coordinación de la gestión de temas ASG a través del Comité de Sustentabilidad, dando seguimiento a las iniciativas implementadas por las distintas unidades de negocio y promoviendo una mayor alineación en materia de medición y reporte de información.

Durante el año se reforzó el trabajo transversal con las áreas corporativas de Finanzas y Riesgos, así como con los equipos de las distintas unidades de negocio, con el objetivo de avanzar en la identificación y análisis de riesgos asociados al cambio climático, fortaleciendo la integración de estos temas dentro de los procesos de gestión del Grupo. Estos esfuerzos permitieron avanzar hacia una visión más integrada de los temas ASG, sentando bases para fortalecer los procesos de seguimiento y reporte en los próximos años.

Se realizaron dos jornadas de voluntariado en el Bosque Toks con la participación de

140

voluntarios.

Responsabilidad Social Empresarial







INNOVACIÓN SOCIAL QUE IMPULSA SOLUCIONES SOSTENIBLES, FORTALECIENDO COMUNIDADES Y CONTRIBUYENDO AL DESARROLLO DE MÉXICO.

FUNDACIÓN GIGANTE®

Durante 2025,
nuestras acciones
permitieron beneficiar a

56,601

personas.





En Fundación Gigante entendemos que la Responsabilidad Social Empresarial representa un compromiso permanente con el bienestar de las comunidades con las que convivimos. Por ello, impulsamos iniciativas que generan valor más allá de nuestra actividad económica, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de las personas y a fortalecer el desarrollo social.



Nuestro trabajo se enfoca en tres ejes prioritarios: Salud, Educación y Atención a Desastres Naturales, áreas que nos permiten atender necesidades urgentes y desarrollar proyectos de largo plazo en las comunidades. Durante 2025, nuestras acciones permitieron beneficiar a 56,601 personas, gracias a una inversión superior a 46 millones de pesos, a través de más de 25 proyectos sociales.

A continuación, presentamos algunas de las iniciativas que reflejan nuestro compromiso con el bienestar social y el fortalecimiento de las comunidades donde tenemos presencia.

PAQUETES DE ÚTILES ESCOLARES

Con el objetivo de apoyar la continuidad educativa de niñas, niños y adolescentes, a través del programa de entrega de paquetes de útiles escolares contribuimos a que más estudiantes cuenten con los recursos necesarios para iniciar o continuar su ciclo escolar en condiciones más favorables.

Durante el año se entregaron 10,249 paquetes de útiles escolares a estudiantes en distintas comunidades del país. Esta acción representa un apoyo importante para muchas familias, al tiempo que refuerza el compromiso de Fundación Gigante con la educación.

EDUCACIÓN RESPONSABLE

Con el objetivo de fortalecer el desarrollo integral de niñas, niños y jóvenes, impulsamos el programa Educación Responsable,


FUNDACIÓN
GIGANTE®

una iniciativa que busca integrar el aprendizaje académico con el desarrollo emocional, social y creativo de los estudiantes. A través de esta propuesta educativa se promueve una mejor convivencia dentro de las escuelas, involucrando activamente a docentes, alumnos y familias en la construcción de entornos escolares más participativos y saludables.

Durante el año, el programa se implementó en 174 escuelas, beneficiando a 22,480 alumnos y 1,485 docentes en 12 estados de la República Mexicana: Ciudad de México, Coahuila, Estado de México, Hidalgo, Michoacán, Morelos, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Tamaulipas y Zacatecas.

Con el objetivo de ampliar su impacto, esta iniciativa se desarrolla en alianza con Fundación Botín, PROED, Fundación CAAAREM, Fundación Familia Bocar, Fundación Ara, Fundación INTERprotección y ARPAPEL.

UNA BECA GIGANTE

La educación es una herramienta clave para abrir oportunidades y fortalecer el desarrollo de las personas. Por ello, realizamos la convocatoria Una Beca Gigante, una iniciativa orientada a respaldar la formación académica de niñas, niños y adolescentes, especialmente de aquellas familias que enfrentan mayores retos económicos para cubrir los gastos escolares.

Durante el año se entregaron 550 becas de sustento dirigidas a estudiantes que cursan primaria, secundaria, bachillerato, profesional técnico o licenciatura. El apoyo consiste en un aporte económico mensual durante 10 meses, cuyo monto









varía según el nivel educativo, reconociendo además el esfuerzo académico de las y los estudiantes que mantienen un buen desempeño escolar.

OPERATION SMILE

A través del pilar de Salud, Fundación Gigante mantiene una alianza con Operation Smile México para brindar atención especializada a niñas, niños y adolescentes que nacen con labio y/o paladar hendido, una condición que afecta tanto su salud como su desarrollo social.

Mediante esta colaboración se promueve el acceso a tratamientos integrales que incluyen atención médica, nutricional y psicológica, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de los pacientes y sus familias.

Durante el año se realizaron 480 cirugías y 914 valoraciones médicas en distintas jornadas llevadas a cabo en Ciudad de México, Chiapas, Jalisco, Nuevo León, Puebla y Yucatán. Estas acciones permiten que familias de bajos recursos accedan a tratamientos especializados de manera gratuita, brindándoles nuevas oportunidades para su bienestar y desarrollo.




Respeto
Para ti.
Respetame
Si tus comentarios
me hacen sentir mal,
debes dejar de
decirlo.



Durante el año
se entregaron

550

becas de sustento

dirigidas a estudiantes.


perfectly
imperfect



PROYECTOS EN HUAMELULA, OAXACA

En la región Chontal de Oaxaca impulsamos iniciativas orientadas a fortalecer las capacidades productivas de las comunidades y generar oportunidades que contribuyan a mejorar su calidad de vida. En alianza con Fundación Obras Educativas, se desarrollan acciones que promueven el emprendimiento local, el acceso a recursos básicos y el aprovechamiento sostenible del entorno, con el objetivo de fomentar un desarrollo comunitario más resiliente.

Durante el año se beneficiaron 632 personas mediante diversas acciones que incluyeron:

- 19 personas con proyectos productivos
- 15 personas con invernaderos
- 30 personas con huertos de traspatio
- 29 personas en el Tianguis Chontal
- 16 personas en proyectos de reforestación
- 63 mujeres capacitadas en oficios (cocineras y panaderas)
- 40 estudiantes beneficiados con becas de bachillerato





Además, 65 familias fueron beneficiadas con el MUSA (Modelo de Uso Sustentable del Agua). También se fortaleció el acceso al agua en escuelas de la región, beneficiando a 102 estudiantes en la escuela San Pedro y 243 en la escuela El Coyul.

Estas acciones representaron una inversión de $1,200,000 pesos, reafirmando el compromiso de Fundación Gigante con el desarrollo sostenible de las comunidades.



PROYECTOS PRODUCTIVOS EN SOTUTA DE PEÓN E ITZINCAB CÁMARA

Con el objetivo de fortalecer las capacidades productivas y promover el desarrollo comunitario, en Fundación Gigante impulsamos proyectos en las comunidades de Sotuta de Peón e Itzincab Cámara.

A través de estas iniciativas se promueve la capacitación, el acompañamiento técnico y la implementación de prácticas productivas que contribuyen a mejorar las condiciones de vida de las familias participantes.

Durante el año, estas acciones permitieron beneficiar a 200 familias de ambas comunidades, mediante proyectos orientados al fortalecimiento de actividades productivas y al aprovechamiento sostenible de los recursos locales.

Para el desarrollo de estas iniciativas se destinó una inversión de $1,200,000 pesos, reafirmando nuestro compromiso con la generación de oportunidades económicas y el bienestar de las comunidades.





Durante el año
se realizaron

480
cirugías y
914
valoraciones
médicas.



Comité de Prácticas Societarias

Ciudad de México, a 07 de abril de 2026

Al H. Consejo de Administración
A la H. Asamblea de Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Estimados consejeros y accionistas:

En nuestro carácter de miembros del Comité de Prácticas Societarias, y dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 43, fracción I y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, tomando en cuenta también los Estatutos Sociales de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. ("Grupo", "la Sociedad" o "GG"), y el Reglamento de su Consejo de Administración, nos permitimos a continuación rendir el Informe de este Comité por las actividades del ejercicio 2025.

De conformidad con las disposiciones señaladas, y atendiendo las circunstancias generadas durante dicho ejercicio, este Comité tomó resoluciones fuera de sesión, por unanimidad de votos de sus miembros, en una ocasión y celebró cuatro sesiones formales ordinarias, las cuales se llevaron a cabo en forma de participación combinada, es decir, contó además de con la asistencia presencial de algunos de los consejeros miembros e invitados en las oficinas corporativas del Grupo, con la participación remota -vía zoom- de algunos otros, habiendo sostenido además cuatro reuniones de trabajo por la vía electrónica remota, presentando con oportunidad sus respectivos informes y recomendaciones al Consejo de Administración, respecto al contenido y desarrollo de los siguientes temas y funciones:

I. PLAN INTEGRAL DE COMPENSACIONES

Con base en el Plan de compensaciones del Director General y de los Directivos Relevantes de Grupo Gigante y sus subsidiarias, incluyendo la estructura salarial base, la compensación anual variable o bono de desempeño, el incentivo trianual o de largo plazo y el beneficio de retiro, el Comité participó activamente en la supervisión de su ejecución, habiendo propuesto y acordado ajustes y precisiones, escuchando los planteamientos de la administración.

II. VALUACIÓN DE LA ESTRUCTURA SALARIAL

De conformidad con la revisión periódica que se viene haciendo, respecto de la valuación de la estructura salarial, con el apoyo de una firma externa especializada, fue comentada y analizada la valuación llevada a cabo en este año, habiéndose considerado el análisis y actualización del Esquema de Compensación Integral, incluyéndose el diagnóstico de competitividad y estructura salarial del nivel directivo, de todas las empresas empleadoras del Grupo.

La valuación tuvo como objetivo y enfoque el considerar la competitividad externa, la equidad interna, la estructura salarial competitiva frente al mercado -con objetivos de atracción y retención de talento-, y finalmente la utilización de la Metodología IPE (International Position Evaluation), misma que toma en cuenta, ventas, ebitda, FTE (Full Time Equivalent) y número de empleados. Las conclusiones de estos análisis nos permiten señalar que el Grupo se encuentra en una situación de competitividad razonable.

III. REVISIÓN Y APROBACIÓN DE AUMENTOS GENERALES Y PARTICULARES

En términos de sus atribuciones y atendiendo las condiciones económicas generales del país y las particulares del Grupo y sus empresas empleadoras, el Comité revisó y aprobó las propuestas de la administración al respecto.

IV. EVALUACIÓN DEL DESEMPEÑO DEL DIRECTOR GENERAL Y DE LOS DIRECTIVOS RELEVANTES. BONOS POR DESEMPEÑO ANUAL Y DE LARGO PLAZO

En cumplimiento a lo dispuesto por las disposiciones aplicables, se evaluó el desempeño del Director General de la Sociedad y de los Directivos Relevantes del Grupo y sus empresas empleadoras, habiéndose autorizado ajustes salariales, así como bonos de desempeño anual por los resultados del ejercicio 2024, el bono trianual o de largo plazo, y los planes y objetivos para el 2025.

V. OPERACIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

En cumplimiento y ejecución de sus responsabilidades y facultades, y con base en lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso b), de la Ley del Mercado de Valores, el Comité revisó y analizó operaciones entre partes relacionadas, recurrentes y particulares, buscándose en todo momento valores, costos y parámetros justos y de mercado en estas operaciones, en beneficio de la sociedad.

VI. DISPENSAS ESTABLECIDAS EN LA LEY

Al no haberse presentado situación que tuviera que ver con las dispensas a las que se refiere el artículo 28, fracción III, inciso f de la Ley del Mercado de Valores, no hubo necesidad de presentar al Consejo estas operaciones, y en consecuencia no hay nada que informar.

VII. POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS CORPORATIVOS

El Comité participó en la supervisión de la revisión y aplicación de las políticas corporativas establecidas, habiéndose revisado y acordado algunas actualizaciones, como fueron los casos de la Política de Responsabilidad Social, la Política de Poderes, la Política de Beneficio por Retiro y la Política de Incentivo a Largo Plazo.

VIII. PTU (PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LA EMPRESA) POR EMPRESA.

De conformidad con las legislaciones laboral, fiscal y demás disposiciones aplicables, el Comité recibió el análisis y propuestas de la PTU por empresa del Grupo con empleados, habiéndose dado por enterado del cumplimiento de las obligaciones sobre el particular.

IX. SEGUIMIENTO A TEMAS LABORALES

El Comité participó en la revisión de la ejecución de medidas y de la actuación de la administración al respecto de temas laborales, asegurándose el correcto cumplimiento de las disposiciones aplicables, para lo cual celebró reuniones recurrentes con la administración. Particular atención mereció la revisión de nuestras relaciones Colectivas de Trabajo en general y de cada empresa participante.

X. PROGRAMA DE SUSTENTABILIDAD, AVANCES PROYECTO "ASG" (CONSIDERACIONES AMBIENTALES, SUSTENTABILIDAD Y GOBERNANZA) O "ESG" (por sus siglas en inglés).

A partir del diagnóstico realizado, con la participación de asesores especializados externos, el Comité revisó los lineamientos, ejecución y avances detallados de este Programa, incluyendo los temas de Gobierno Corporativo (llevándose a cabo la vigilancia de la realización de sesiones y funcionamiento de los órganos de gobierno y sus reglas de operación, así como el cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia y de los Estatutos Sociales de Grupo Gigante), temas que anteriormente el Comité desarrollaba de manera separada, individual y anual, continuando además su involucración, mediante la retroalimentación recurrente y la recepción de forma permanente de reportes de avance, que incluyeron -entre otras varias cuestiones- las calificaciones del Grupo, el trabajo del Comité de Sustentabilidad, el Análisis de Materialidad, la Medición de Indicadores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (Gobierno Corporativo), el Plan de Trabajo y su despliegue de comunicación y capacitación, el Plan Rector de Sustentabilidad, las Rutas de Seguimiento, el desarrollo de la Ética Corporativa y la Cultura de Sustentabilidad, así como la Información a presentarse a partir del 2026, por "NIIF" S1 y S2, y el cumplimiento de dichas normativas.

XI. LÍNEA ÉTICA - INDICADORES DE LA LÍNEA DE DENUNCIA

El Comité participó en la revisión periódica de la ejecución de este esfuerzo permanente, que incluye la participación de un proveedor externo especializado, que soporta la línea de denuncia en sus distintas formas de recepción, como son el sitio WEB, el WhatsApp, la línea telefónica anónima de denuncia (número 800), el correo electrónico y el chat interno, administrándose y atendiéndose el flujo de denuncias por asignaciones y por roles, la comunicación con el denunciante y la emisión de reportes y toma de acciones correctivas, con la participación de todas las empresas empleadoras del Grupo.

El programa actualmente incluye las denuncias de empleados, proveedores y clientes. Con la participación de Auditoría Corporativa y de las Áreas de Auditoría interna en las Unidades de Negocio, incluyendo dentro de éstas a las cabezas de dichas unidades, vigilándose el soporte y seguimiento puntual y permanente de dichas denuncias.

XII. INDICADORES DE CAPITAL HUMANO DE GRUPO GIGANTE Y SUBSIDIARIAS EMPLEADORAS.

El Comité participa periódicamente en la recepción y retroalimentación de estos indicadores, interactuando activamente con la administración en el conocimiento de esta información, que incluye, entre otras muchas cuestiones e indicadores, el Headcount de GG y de sus empresas empleadoras, edad promedio, antigüedad, edades por género, distribución por género, distribución generacional, rotación, tiempos de contratación, personas con discapacidad, productividad por empleado, gasto de nóminas en relación con ventas y operaciones, fuentes de reclutamiento, costos de reclutamiento, costos de capacitación, costos de contratación, etc.

XIII. PROGRAMA IMPULSA GIGANTES

A partir de la brecha en equidad de género identificada, con baja representatividad femenina en puestos de liderazgo, especialmente en

niveles de Dirección y Consejo, la administración diseñó y ejecuta un Programa para desarrollar, complementar y/o robustecer las habilidades de liderazgo de mujeres con alto potencial y diferentes niveles de seniority, con el objeto de identificar y aprovechar el talento femenino. Habiéndole sido presentado al Comité los alcances y objetivos de dicho Programa, el propio Comité estará involucrado con los resultados, presentándose a la fecha avances importantes, que serán monitoreados.

XIV. HERRAMIENTAS PARA EVALUAR Y DESARROLLAR AL PERSONAL.

A partir de los retos que las reformas laborales ya en vigor, o en proceso de aprobación o implementación han generado, así como las de sus consecuentes nuevas reglas y disposiciones aplicables, el Comité se dio por enterado de las distintas acciones puntuales que está llevando a cabo la administración, en los diferentes formatos de negocio, a través de todas y cada una de las empresas empleadoras, en la búsqueda de cumplir rigurosamente con dichas disposiciones legales aplicables, al tiempo de mantener ambientes laborales positivos.

Parte fundamental del logro de dichos objetivos está en el desarrollo e implementación de las diferentes herramientas para evaluar, incentivar y desarrollar al personal, por lo que cada empresa empleadora, con base en las características propias de su sector de negocio (retail especializado, sector restaurantero, servicios, el corporativo y el negocio inmobiliario), tiene en ejecución esas herramientas, habiéndose comentado ampliamente las mismas, que serán evaluadas con recurrencia y oportunidad.

XV. PLAN DE SUCESIÓN C-LEVEL

En seguimiento a las mejores prácticas corporativas y al involucramiento del Comité en las mismas, particularmente en aquellas relativas a las estrategias y acciones de planes de sucesión de los ejecutivos clave, la administración -con el apoyo de asesores especializados externos- se ha dado a la tarea de revisar y rediseñar dichos planes de sustitución de nuestra gente clave, habiéndose llevado a cabo diagnósticos en nuestras empresas y negocios, incluyendo al Corporativo, las empresas de retail especializado, las del grupo restaurantero y servicios, así como las del sector inmobiliario. Contándose con diagnósticos y conclusiones preliminares, el Comité solicitó algunas precisiones que se encuentran en proceso y que concluirán en el 2026.

XVI. REVISIÓN Y RECOMENDACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL INFORME ANUAL DEL PRESIDENTE EJECUTIVO Y DEL CONSEJO Y DEL DIRECTOR GENERAL

Fue revisado el Informe Anual 2025 del Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración y del Director General, acordándose recomendar al Consejo su aprobación.

En tal virtud, con el presente damos cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 43, fracción I y demás disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, así como de las otras disposiciones de carácter general, de los Estatutos Sociales y del Reglamento del Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Beatriz Patrón Guerrero
Presidente del Comité

Roberto Salvo Horvilleur
Miembro Propietario

Juan Carlos Mateos Durán de Huerta
Miembro Propietario

Sergio Montero Querejeta
Secretario del Comité

Comité de Auditoría

Ciudad de México, a 7 de abril de 2026

Al H. Consejo de Administración
A la H. Asamblea de Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Estimados Señores:

En nuestro carácter de Miembros y Secretario del Comité de Auditoría y en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores, en los Estatutos del Comité, así como, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento Interno del Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. (Grupo Gigante), teniendo presentes las recomendaciones del Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo, nos permitimos rendir nuestro informe anual por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025, habiendo desarrollado las siguientes funciones:

I. Analizamos y recomendamos para su aprobación los estados financieros consolidados trimestrales y anuales, habiendo solicitado al Auditor Externo, los informes por escrito correspondientes de cada trimestre, los cuales, confirman que la información financiera de Grupo Gigante, se elaboró bajo las mismas normas de información financiera, criterios y prácticas con las que se preparan los informes anuales, los cuales, como se menciona en el punto III siguiente, han sido preparados utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés).

II. Revisamos el estado que guardan el sistema de control interno y de auditoría interna de Grupo Gigante. En relación con la Dirección Corporativa de Auditoría Interna, el Comité revisó y aprobó su presupuesto, estructura, lineamientos, plan anual de revisiones y su debido cumplimiento. Concluimos que, en general, se tiene un adecuado sistema de control interno y de auditoría interna.

III. Aprobamos los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de Grupo Gigante y de sus subsidiarias, en apego a lo establecido por las IFRS y dimos seguimiento a su debida implementación.

IV. Verificamos que se observen los mecanismos establecidos para el control de riesgos de las diferentes unidades de negocio de Grupo Gigante.

V. Revisamos y dimos seguimiento al reforzamiento e implementación de las prácticas de Seguridad de la Información en Grupo Gigante, incluyendo todos aquellos riesgos y controles relacionados con la Ciberseguridad.

VI. Evaluamos el desempeño de la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., que realizó la auditoría de estados financieros consolidados del ejercicio 2025, así como del Auditor Externo, C.P.C. Juan José Mondragón Martínez y su equipo de trabajo, considerando que todos tuvieron un adecuado cumplimiento de sus funciones con apego a las Normas Internacionales de Auditoría y con las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores. Aprobamos su Plan de Servicios, su Informe de Observaciones y Recomendaciones, los Planes de Acción establecidos por la administración, así como, recomendamos al Consejo de Administración la aprobación de su Dictamen de estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025.

VII. Dimos seguimiento al cumplimiento de la Política de Aprobación de Servicios de Auditoría Externa de los Estados Financieros y de Servicios

Adicionales a los de Auditoría Externa a fin de validar su vigencia y apego con las regulaciones y disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB). Asimismo, analizamos la descripción y valoración de los servicios distintos al de auditoría externa de estados financieros que proporcionó la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., y recibimos su confirmación de independencia.

VIII. Revisamos el proceso llevado por Grupo Gigante para soportar y documentar la declaratoria firmada por los responsables de rubricar los estados financieros básicos consolidados dictaminados en términos del artículo 32 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que Contraten Servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos.

IX. Aprobamos los informes de los abogados externos e internos para asegurar que Grupo Gigante y sus subsidiarias cumplen debidamente con las disposiciones legales, así como, con la revelación oportuna de contingencias. Igualmente, tuvimos sesiones de trabajo con el Auditor Externo, el Director Corporativo de Auditoría Interna y los funcionarios de la administración de Grupo Gigante y de sus subsidiarias que consideramos adecuados.

X. El Comité dio seguimiento a las medidas de control implementadas para dar formal cumplimiento a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, así como, de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

XI. En su caso, consideramos lo relacionado con las observaciones relevantes y posibles denuncias sobre hechos que se estimen irregulares de la administración, formuladas por accionistas, consejeros, directivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa.

XII. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionadas con este Comité.

XIII. Revisamos el Informe Anual del Presidente Ejecutivo y del Consejo y del Director General de Grupo Gigante por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2025.

Con base en el trabajo realizado y en el dictamen del Auditor Externo, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la sociedad son adecuadas y suficientes y han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General, la cual, refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la sociedad.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta, para la aprobación de la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros de Grupo Gigante por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en los artículos mencionados de la Ley del Mercado de Valores, en los Estatutos del Comité, así como, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento Interno del Consejo de Administración de Grupo Gigante.

Carlos Vara Alonso
Presidente

Juan Carlos Mateos Durán de Huerta
Miembro Propietario

Regina García Cuellar Céspedes
Miembro Propietario

Ernesto Valenzuela Espinoza
Secretario

Comité de Finanzas y Planeación

Ciudad de México, a 7 de abril de 2026

Al H. Consejo de Administración
A la H. Asamblea de Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Estimados consejeros y accionistas:
En nuestro carácter de miembros del Comité de Finanzas y Planeación y dando cumplimiento a lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración de Grupo Gigante S.A.B. de C.V. ("Grupo", "GG" o la "Sociedad"), presentamos a su consideración el Informe de actividades por el año 2025.

De conformidad con las disposiciones señaladas, este Comité tomó resoluciones fuera de sesión, por unanimidad de votos de sus miembros, en una ocasión y celebró cuatro sesiones ordinarias de trabajo, todas de participación combinada, es decir, con asistencia presencial de consejeros, de miembros de la administración y/o invitados, en las oficinas corporativas del Grupo, al tiempo de estar otros participantes conectados por vía remota, a través de Zoom, presentando con oportunidad sus respectivos informes y recomendaciones al Consejo de Administración, en todas las sesiones del ejercicio de dicho Consejo, respecto al contenido y desarrollo de los siguientes temas y responsabilidades:

I. ACTIVIDADES RECURRENTES

En cumplimiento de sus responsabilidades y en ejercicio de sus facultades, el Comité recibió información detallada y oportuna, de forma trimestral o extraordinaria, sobre los asuntos relacionados con aspectos estratégicos, financieros y presupuestales, que siendo analizadas y acordadas debidamente, integraron las decisiones y recomendaciones de este órgano colegiado al Consejo de Administración, siendo relevante informar sobre la discusión y análisis de los siguientes temas concretos:

I.1. Presupuesto 2025, su estructura, seguimiento, ajustes y avances.
I.2. Flujos de efectivo del Grupo y de sus subsidiarias a lo largo del año.
I.3. Resultados del ejercicio, anual y trimestrales de la Sociedad y sus subsidiarias.
I.4. Reportes sobre las Asociadas y Negocios Conjuntos.
I.5. Desempeño por Unidad de Negocio.
I.6. Estados Consolidados de Posición Financiera.
I.7. Integración, seguimiento y ajustes del Capex de la empresa y sus unidades de negocio.
I.8. Vigilancia y utilización cuidadosa de las líneas de crédito de la Sociedad y sus empresas controladas.
I.9. Análisis y discusión respecto al comportamiento de la deuda y de las distintas fuentes y alternativas de financiamiento del Grupo y subsidiarias, incluyendo indicadores y cumplimiento de deuda.
I.10. Análisis y definición de las premisas y aspectos principales del presupuesto 2025, así como de las razones financieras a ser aplicadas y los medidores de desempeño.
I.11. Seguimiento y reporte de aperturas y cierre de unidades del Grupo.
I.12. Análisis y en su caso aprobación de proyectos de inversión y de desinversión.

II. SUPERVISIÓN DEL MANEJO DE LA TESORERÍA DEL GRUPO

Como todos los años, se llevaron a cabo revisiones periódicas sobre alternativas varias y se definieron lineamientos y políticas sobre inversiones, vigilándose cuidadosamente su desempeño y cumplimiento. Como complemento al informe anual, se informa que al cierre del ejercicio 2025, la tesorería de la Sociedad concluyó con un monto de $4,022 millones de pesos, después de haber pagado intereses, amortizaciones de créditos bancarios y de haberse cubierto inversiones de diversa índole, incluyendo ingresos por intereses financieros. El valor de mercado de nuestra acción al cierre del ejercicio fue de $31.25 por acción.

III. POLITICA DE RECOMPRA Y ACCIONES EN CIRCULACIÓN

Este Comité recibió reportes periódicos respecto al cumplimiento de la política de recompra de acciones propias de la Sociedad, sin tener operaciones que reportar, informándose que al cierre del ejercicio la empresa contaba con 994,226,828 acciones en circulación y 500 acciones recompradas con cargo al capital contable.

IV. CRITERIOS DE VALUACIÓN DE ACTIVOS

Escuchando periódicamente la opinión de los auditores externos, de la propia administración y de sus asesores especializados, el Comité participó en la revisión y confirmación de los criterios de valuación de activos, recomendando al Consejo la autorización de los mismos, en aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).

V. SEGUIMIENTO DE LA DEUDA DEL GRUPO Y SUS SUBSIDIARIAS PRINCIPALES. RECALENDARIZACIÓN DE LA DEUDA

En congruencia con años pasados y considerando diversos factores, como la situación económica del país y sus efectos en el consumo y el mercado, los cierres y aperturas de unidades de algunos de los formatos de negocio de la Sociedad, pero especialmente tomando en cuenta los pagos y vencimientos de la deuda, su costo y amortizaciones, y en general los indicadores de deuda, así como otros elementos de operación y proyecciones de resultados de la Sociedad, el Comité -en conjunto con la administración y atendiendo sus análisis y propuestas- participó activa y recurrentemente en el estudio y ejecución de decisiones estratégicas y financieras, tanto en el seguimiento y afectación del flujo de efectivo como en el comportamiento de la deuda del Grupo y sus subsidiarias,

habiéndose continuado con la ejecución de diversas medidas de ahorro y control de inventarios a todos los niveles, así como con el estudio permanente sobre la posible monetización o desinversión de activos no estratégicos de la Sociedad y sus subsidiarias, en la búsqueda de eventos de liquidez para crecimiento y otros propósitos estratégicos, incluyendo pago de dividendos, en el contexto, cuidado y cumplimiento de los "covenants" de la propia deuda del Grupo y de sus subsidiarias.

En tal virtud, y atendiendo el comportamiento del flujo, así como los vencimientos de corto, mediano y largo plazo de la deuda, se continuó con la supervisión de la negociación lograda con instituciones financieras del país, vigilando la recalendarización de nuestra deuda, dándole puntual seguimiento a dicho endeudamiento del Grupo y de sus subsidiarias participantes.

Habiéndose terminado el ejercicio con un monto de $9,329´ millones de pesos de deuda total, se continúa cumpliendo además con todos los índices financieros y de apalancamiento, con la involucración de 5 bancos del Sistema Financiero del país, incluyendo a Bancomext. Al mismo tiempo y considerando las características de la recalendarización, sus condiciones, sus costos, plazos, contratos, etc., se vigilaron y contrataron las coberturas necesarias.

El Comité reitera su reconocimiento expreso a la administración por la vigilancia y cumplimiento, así como por los resultados obtenidos.

VI. PLAN DE NEGOCIOS GRUPO GIGANTE Y SUBSIDIARIAS

Considerando el ejercicio permanente de revisión y actualización de Planeación Estratégica para Grupo Gigante y sus principales subsidiarias, y atendiendo las condiciones del año, incluyendo otros elementos de mercado, económicos y financieros, el Comité continuó con esfuerzos importantes sobre este esencial aspecto, participando en la actualización y diseño de las nuevas estrategias y acciones específicas, en total coordinación con la administración.

VII. PLAN ESTRATÉGICO ODEMÁS (OFFICE DEPOT Y SUBSIDIARIAS)

Mención especial merece la participación del Comité en la revisión conjunta con la administración, y el seguimiento, análisis y conclusiones a las alternativas y Plan Estratégico de ODEMÁS, en marcha desde finales del ejercicio 2024, con énfasis especial a su ejecución durante el 2025 y 2026 de las acciones acordadas para su ejecución.

VIII. PROYECTOS INMOBILIARIOS. DESINVERSIÓN EN PROYECTOS NO ESTRATÉGICOS

Durante el año terminado, y dada su importancia y peso presupuestal y estratégico, el Comité continuó su participación activa en los procesos de revisión de proyectos inmobiliarios, debiendose destacar el avance y logro de metas en la ocupación de nuestro portafolio.

IX. REUNIONES CON LA ADMINISTRACIÓN

Como es su costumbre, a lo largo del 2025, el Comité sostuvo reuniones periódicas con la administración y con los responsables de las subsidiarias operativas más importantes del Grupo, habiéndose enfatizado el cuidado de los flujos producidos y las acciones estratégicas y operativas a desarrollar, tomando en cuenta los reportes regulares y extraordinarios, proponiendo recomendaciones concretas, al tiempo de reiterar la necesidad del uso óptimo del capital, los niveles de endeudamiento del Grupo y sus subsidiarias, así como la administración de los flujos, manteniendo la identificación de distintas alternativas para su logro, incluyendo medidas y acciones de ahorro en todos los aspectos.

Especial atención mereció el seguimiento del análisis permanente de alternativas y acciones específicas de desinversión o monetización de activos no estratégicos, teniendo en mente siempre el mejorar y/o disminuir apalancamiento y así poder contar con recursos para crecimiento, oportunidades de inversión, dividendos y otros propósitos estratégicos.

X. REVISIÓN Y RECOMENDACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL INFORME ANUAL DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO Y DEL DIRECTOR GENERAL

Fue revisado el Informe Anual 2025 del Presidente y del Director General, acordándose recomendar su aprobación al Consejo.

Por tal motivo y con el presente informe, damos cumplimiento a lo dispuesto por los estatutos sociales y demás disposiciones aplicables del Reglamento del Consejo de Administración.

Javier Molinar Horcasitas
Presidente del Comité

Ángel Losada Moreno
Consejero

Manuel Somoza Alonso
Consejero

Roberto Salvo Horvilleur
Consejero

Juan Carlos Mateos Durán de Huerta
Consejero

Sergio Montero Querejeta
Secretario del Comité

Consejo de Administración

ÁNGEL LOSADA MORENO (70 años)

Consejero Patrimonial Relacionado

Cargo dentro del Consejo:
Presidente.

Permanencia en el cargo:
Forma parte del Consejo de Administración de Grupo Gigante desde 1983 y fue nombrado Presidente del Consejo de Administración en 2003.

Otros consejos de los que forma parte:
Grupo Presidente, Novag Infancia, Grupo Aeroportuario del Pacífico y Fundación Ver Bien para Aprender Mejor.

Otros roles actuales:
Miembro del Comité de Finanzas y Planeación de Grupo Gigante. Asimismo, es Presidente Ejecutivo de Grupo Gigante.

Experiencia:
Cuenta con una destacada trayectoria empresarial, así como con una reconocida labor filantrópica en diversas organizaciones sociales. Participa activamente en Fundación Gigante y es Presidente del Consejo Directivo de la Fundación Ver Bien para Aprender Mejor. Asimismo, es miembro del Patronato del Hospital Infantil de México y Patrono Vocal de la Fundación Gonzalo Río Arronte.

En el ámbito empresarial y gremial, fue Presidente de los Consejos de la Asociación Nacional de Detallistas de México y de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). También ha sido integrante del Consejo de Administración de Teléfonos de México, y de MD Anderson, así como de la Cámara de Comercio de la Ciudad de México, del Instituto del Mercado de Alimentos y del Consejo Mexicano de Negocios.

Educación:
Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac.

BRAULIO ANTONIO ARSUAGA LOSADA (53 años)

Consejero Patrimonial

Cargo dentro del Consejo:
Consejero.

Permanencia en el Cargo:
24 años.

Otros consejos de los que forma parte:
Consejo Nacional Empresarial Turístico, donde preside el Comité Ejecutivo, Inmobiliaria Conjunto Polanco, Fundación Gigante y Novag Infancia.

Otros roles actuales:
Director General de Grupo Presidente.

Experiencia:
Cuenta con una amplia trayectoria en la industria de la hospitalidad y el turismo. De 2007 a noviembre de 2013 se desempeñó como Vicepresidente de Ventas, Marketing y Desarrollo en Grupo Presidente, donde fue responsable del desarrollo de nuevos negocios, la gestión de ingresos, así como de las áreas de tecnología de la información y la implementación de sistemas SAP.

Ha sido reconocido por distintos organismos e instituciones por su liderazgo en el sector turístico. La Universidad Anáhuac le otorgó la Medalla Liderazgo Anáhuac en Turismo 2014, y, desde 2020, la revista Líderes Mexicanos lo reconoce como uno de los 300 líderes más influyentes de México. Asimismo, recibió el premio al mérito restaurantero “Guenther Mauracher Reich” otorgado por la Cámara Nacional de la Industria de Restaurantes y Alimentos Condimentados (CANIRAC).

En el ámbito gremial, fue Presidente de la Asociación Nacional de Cadenas Hoteleras (ANCH – Hoteles por México). Adicionalmente, participó como inversionista en las temporadas sexta y séptima del programa Shark Tank México y como productor ejecutivo en las películas “Elsa y Fred”, “Cantinflas” y “Gloria”. Es fundador de GP Compas, un vehículo de inversión enfocado en apoyar startups en etapas tempranas.

Educación:
Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac. Maestría en Administración de Empresas por Southern Methodist University.

ARTURO ELÍAS AYUB (59 años)

Consejero Independiente

Cargo dentro del Consejo:
Consejero.

Permanencia en el Cargo:
6 años.

Otros consejos de los que forma parte:
Sitios Latinoamérica, Grupo CARSO, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Kuo.

Otros roles actuales:
Director General de AMX Contenido y de Fundación Telmex Telcel.

Experiencia:
Cuenta con una amplia trayectoria en telecomunicaciones, medios y dirección empresarial. Ha ocupado posiciones relevantes dentro de Grupo Telmex, donde fue asesor de la Dirección General, y se ha desempeñado como Director General de la pastelería El Globo y de la Sociedad Comercial Cadena.

Ha participado como inversionista en la serie Shark Tank México y es autor del libro "El Negociador". Asimismo, ha participado en el ámbito deportivo en funciones directivas dentro del futbol profesional, complementando su experiencia en liderazgo y gestión de organizaciones. También ha sido reconocido por su trayectoria por diversas instituciones académicas y ha impulsado iniciativas de desarrollo social a través de Fundación Telmex Telcel.

Educación:
Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac. Diplomado en Alta Dirección de Empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa.

BEATRIZ PATRÓN GUERRERO (48 AÑOS)

Consejera Independiente

Cargo dentro del Consejo:
Consejera.

Permanencia en el Cargo:
2 años.

Otros consejos de los que forma parte:
No se reportan actualmente.

Otros roles actuales:
Presidente del Comité de Prácticas Societarias de Grupo Gigante. Asimismo, es Directora de Talento y Cultura en Grupo Sigma.

Experiencia:
Ha desarrollado su trayectoria en el sector de consumo y alimentos, ocupando posiciones de liderazgo en el conglomerado Alfa. Se ha desempeñado como Gerente de Comidas Preparadas y como Gerente General de la unidad de Delicatessen, además de haber liderado las áreas de Compensaciones y Beneficios, así como de Talento y Cultura.

Educación:
Licenciatura en Comercio Internacional con especialidad en Agronegocios por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Maestría en Administración por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa.

CARLOS JAVIER VARA ALONSO (58 años)

Consejero Independiente

Cargo dentro del Consejo:
Consejero.

Permanencia en el cargo:
6 años.

Otros consejos de los que forma parte:
José Cuervo, Genomma Lab y Milano.

Otros roles actuales:
Presidente del Comité de Auditoría de Grupo Gigante. Asimismo, es Socio Fundador y Presidente de VACE Partners, Presidente del Comité de Desarrollo de Hoteles Presidente, accionista fundador y consejero de FHipo, miembro del Consejo para América Latina de la Escuela de Negocios de Yale (SOM) y del Consejo Global de Exalumnos de la Graduate School of Arts and Sciences de la Universidad de Yale.

Experiencia:
Cuenta con una sólida trayectoria en banca de inversión, consultoría y asesoría estratégica. Ha sido consejero de Grupo Aeroméxico y lideró el equipo de banca de inversión para México y América Latina en Salomon Smith Barney y Citigroup. Asimismo, formó parte de McKinsey & Company, donde participó en proyectos estratégicos, incluyendo la transición de la Bolsa Mexicana de Valores a su plataforma electrónica y la creación del MEXDER. Su experiencia incluye transacciones en múltiples industrias, como servicios financieros, consumo, retail, industria, educación, transporte, telecomunicaciones, salud y minería.

Educación:
Licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Maestría en Economía por Yale University. Maestría en Administración por Yale School of Management.

GONZALO BARRUTIETA LOSADA (59 años)

Consejero Patrimonial

Cargo dentro del Consejo:
Consejero.

Permanencia en el cargo:
30 años.

Otros consejos de los que forma parte:
Inmobiliaria Conjunto Polanco.

Otros roles actuales:
Presidente de Operadora IPC México y Operadora Barlos.

Experiencia:
Ha desarrollado una amplia trayectoria en la operación de negocios dentro del sector retail, entretenimiento y restaurantes. Cuenta con experiencia en la operación de tiendas en Grupo Gigante, así como en PriceSmart, además de haber participado durante varios años en la operación de restaurantes y centros de entretenimiento, lo que le ha permitido consolidar un conocimiento profundo en la gestión operativa y desarrollo de negocios.

Educación:
Licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Maestría en Administración de Empresas por Claremont Graduate University.

JAVIER MOLINAR HORCASITAS (65 años)

Consejero Independiente

Cargo dentro del Consejo:
Consejero.

Permanencia en el cargo:
18 años.

Otros consejos de los que forma parte:
Ventura Entertainment, Celmax Móvil, Grupo Porres y Mexplorer.

Otros roles actuales:
Presidente del Comité de Finanzas y Planeación de Grupo Gigante. Asimismo, es Socio Director de Ventura Capital Privado.

Experiencia:
Cuenta con una amplia trayectoria en el sector financiero y empresarial, donde ha ocupado posiciones de alta dirección. Se ha desempeñado como Vicepresidente Ejecutivo de Banco Santander Mexicano, Director General de Ixe Grupo Financiero, Presidente Ejecutivo en Ventura Entertainment, Topgolf México y Yobi Telecomunicaciones, consolidando experiencia en dirección estratégica y desarrollo de negocios.

Educación:
Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad La Salle.

JUAN CARLOS ALVERDE LOSADA (55 años)

Consejero Patrimonial Relacionado

Cargo dentro del Consejo:
Consejero.

Permanencia en el cargo:
2 años.

Otros consejos de los que forma parte:
Fundación Gigante, Club de Golf Chapultepec, Asociación Mexicana de Restaurantes y Novag Infancia.

Otros roles actuales:
Director General de Grupo Restaurantero Gigante (GRG), posición que ocupa desde 2018, tras haberse incorporado a la organización en 1999 como Director Comercial.

Experiencia:
Ha desarrollado una sólida trayectoria en la industria restaurantera, liderando la operación y expansión de diversas franquicias tanto nacionales como internacionales. Su experiencia incluye la implementación de estrategias de segmentación de mercados basadas en análisis de datos en compañías como Office Depot USA. Fue Presidente de DICARES y ha sido reconocido con diversos galardones del sector, incluyendo el Premio al Mérito Empresarial Restaurantero otorgado por la Cámara Nacional de la Industria de Restaurantes y Alimentos Condimentados, así como la Llave del Progreso como Ejecutivo Restaurantero del Año que otorga la Asociación Mexicana de Abastecedores de la Industria Turística y la Presea del Ángel otorgada por el Centro de Estudios Superiores de San Ángel.

Educación:
Licenciatura en Ciencias de la Comunicación por la Universidad Anáhuac. Maestría en Integrated Marketing Communications por Northwestern University.

JUAN CARLOS MATEOS DURÁN DE HUERTA (63 años)

Consejero Independiente

Cargo dentro del Consejo:
Consejero.

Permanencia en el cargo:
14 años.

Otros consejos de los que forma parte:
Druven Advocacy, LLC, Servicios Shasa, donde preside el Comité de Auditoría, e Inmobiliaria Conjunto Polanco.

Otros roles actuales:
Miembro de los Comités de Auditoría, de Finanzas y Planeación y de Prácticas Societarias de Grupo Gigante. Asimismo, es asesor senior del Presidente del Consejo de HR Ratings.

Experiencia:
Cuenta con una amplia trayectoria en el sector financiero, habiendo ocupado posiciones directivas en empresas listadas en la Bolsa Mexicana de Valores. Se desempeñó como Director de Análisis en BBVA para América Latina y como Director de Estrategia de Inversión de Banca Privada en México. Ha trabajado en instituciones como Merrill Lynch y HSBC México, donde fue Director de Análisis Bursátil, así como en el área de banca corporativa de Chase Manhattan Bank en Nueva York y Ciudad de México. Inició su carrera profesional en Procter & Gamble de México.

Educación:
Licenciatura en Economía por Claremont McKenna College. Maestría en Administración de Empresas por Harvard Business School. Cuenta con la certificación Chartered Financial Analyst (CFA) otorgada por el CFA Institute y con el Corporate Director Certificate de Harvard Business School, así como una certificación en Gobierno Corporativo para Consejeros Independientes.

LORENZO DE JESÚS PEÓN ESCALANTE (83 años)

Consejero Independiente

Cargo dentro del Consejo:
Consejero.

Permanencia en el cargo:
13 años.

Otros consejos de los que forma parte:
Club de Banqueros de México y Grupo Martí.

Otros roles actuales:
No se reportan actualmente.

Experiencia:
Cuenta con una trayectoria de más de cuatro décadas en el sector financiero. Se ha desempeñado en posiciones de alta responsabilidad, destacando su gestión como Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como de su Junta de Gobierno, consolidando una amplia experiencia en regulación y supervisión del sistema financiero.

Educación:
Licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana.

MANUEL DE JESÚS SOMOZA ALONSO (78 años)

Consejero Independiente

Cargo dentro del Consejo:
Consejero.

Permanencia en el cargo:
16 años.

Otros consejos de los que forma parte:
CEVER y BAYPORT.

Otros roles actuales:
Miembro del Comité de Finanzas y Planeación de Grupo Gigante. Asimismo, es Presidente de Somoza y Asociados por GBM.

Experiencia:
Cuenta con una trayectoria de más de cinco décadas en el sector financiero, con experiencia en banca, intermediación bursátil, así como en el sector de inversión. Inició su carrera en el Banco Nacional de México, donde ocupó diversos cargos hasta convertirse en Director General de Casa de Bolsa Banamex. Posteriormente, fue Director General de Casa de Bolsa Inverlat, Grupo Financiero InverMéxico y Banco Mexicano.

En 1986, fue Presidente de la Bolsa Mexicana de Valores. Más adelante, ocupó el cargo de Presidente y Director General de Prudential Financial Operadora de Sociedades de Inversión, además de presidir el Comité Ejecutivo de Afore Siglo XXI. En 2006, asumió la presidencia de Prudential Bank.

En 2009, fundó Somoza Finamex Inversiones, empresa que fue vendida en 2013.

Educación: Licenciatura en Economía por la Universidad Anáhuac. Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

MARÍA REGINA GARCÍA CUÉLLAR CÉSPEDES (55 años)

Consejera Independiente

Cargo dentro del Consejo:
Consejera.

Permanencia en el cargo:
2 años.

Otros consejos de los que forma parte:
Grupo Rotoplas, Grupo Aeroportuario del Centro Norte (OMA) y Fondo México.

Otros roles actuales:
Miembro del Comité de Auditoría de Grupo Gigante. Asimismo, es Directora General de la Asociación de Bancos de México.

Experiencia:
Ha desempeñado funciones en transformación empresarial, estrategia, análisis económico y experiencia del cliente.

Se ha desempeñado como Directora de Estrategia Comercial en IZZI Telecom y, posteriormente, como Directora de Estrategia y Directora General de Experiencia del Cliente en Citibanamex. En el sector público, ocupó cargos directivos en la Secretaría de Hacienda, como Jefa de Gabinete, así como en PEMEX y en el IMSS, donde fue Directora de Planeación Estratégica.

Educación:
Licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Maestría en Economía y Doctorado en Economía por Harvard University.

ROBERTO MARTINO SALVO HORVILLEUR (72 años)

Consejero Independiente

Cargo dentro del Consejo:
Consejero.

Permanencia en el cargo:
26 años.

Otros consejos de los que forma parte:
No se reportan actualmente.

Otros roles actuales:
Miembro de los Comités de Finanzas y Planeación y de Prácticas Societarias de Grupo Gigante.

Experiencia:
Cuenta con una trayectoria internacional en el sector retail y de consumo. Desarrolló su carrera en CIFRA Walmart, donde ocupó diversas posiciones hasta llegar a Director General. Posteriormente, se desempeñó como Director General de Grupo Gigante.

Reside en Nicaragua desde 2005 y su experiencia incluye el desarrollo inmobiliario, bienes raíces, restaurantes y el sector agrícola.

Educación:
Licenciatura en Administración de Empresas por University of Notre Dame. Maestría en Administración de Empresas por INCAE Business School.

JAVIER MARTÍNEZ DEL CAMPO LANZ

Cargo dentro del Consejo:
Secretario.

Educación:
Licenciatura en Derecho por la Universidad Anáhuac. Maestría en Derecho por University of San Diego.

SERGIO MONTERO QUEREJETA

Cargo dentro del Consejo:
Secretario Suplente.

Otros roles actuales:
Secretario de los Comités de Prácticas Societarias y de Finanzas y Planeación de Grupo Gigante.

Experiencia:
Ha desarrollado su trayectoria profesional con 22 años en Grupo Gigante y 23 años en el sistema financiero mexicano, incluyendo instituciones como Bancomer y Grupo Somex. Asimismo, cuenta con 5 años de experiencia en consultoría estratégica y financiera (Fidem), así como 5 años de experiencia en el sector turismo.

Educación:
Licenciatura en Derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México.

Tabla de Habilidades de Consejeros

M = Masculino / F = Femenino
P = Patrimonial / I = Independiente

	GÉNERO	NACIONALIDAD	TIPO DE CONSEJERO	ABASTECIMIENTO	ADMINISTRACIÓN Y MANEJO DE RIESGOS	ASUNTOS INTERNACIONALES	ASUNTOS REGULATORIOS Y LEGALES	AUDITORÍA Y CONTABILIDAD	
ÁNGEL LOSADA MORENO	M	Mexicano	P			X	X	X	
ARTURO ELÍAS AYUB	M	Mexicano	I		X				
BEATRIZ PATRÓN GUERRERO	F	Mexicana	I						
BRAULIO ANTONIO ARSUAGA LOSADA	M	Mexicano	P			X			
CARLOS JAVIER VARA ALONSO	M	Mexicano	I		X	X	X	X	
GONZALO BARRUTIETA LOSADA	M	Mexicano	P						
JAVIER MOLINAR HORCASITAS	M	Mexicano	I		X				
JUAN CARLOS ALVERDE LOSADA	M	Mexicano	P						
JUAN CARLOS MATEOS DURÁN DE HUERTA	M	Mexicano	I		X	X		X	
LORENZO DE JESÚS PEÓN ESCALANTE	M	Mexicano	I						
MANUEL DE JESÚS SOMOZA ALONSO	M	Mexicano	I			X			
MARÍA REGINA GARCÍA CUÉLLAR CÉSPEDES	F	Mexicana	I		X	X	X	X	
ROBERTO MARTINO SALVO HORVILLEUR	M	Nicaragüense	I	X					

HABILIDADES

	BIENES RAÍCES	CAMBIO AMBIENTAL Y CLIMÁTICO / SOSTENIBILIDAD	COMUNICACIÓN CORPORATIVA	DERECHOS HUMANOS	DESARROLLO DE MARCAS / BRANDING	ECONOMÍA Y FINANZAS	EMPRENDIMIENTO	ENERGÍA	ESTRATEGIA DE NEGOCIO	ESTRATEGIAS RELATIVAS A DIVERSIDAD	ÉTICA Y CUMPLIMIENTO	FUSIONES Y ADQUISICIONES	GOBIERNO CORPORATIVO	IMPACTO SOCIAL / LABORES SOCIALES	INNOVACIÓN Y DESARROLLO	LOGÍSTICA Y CADENAS DE SUMINISTRO	PRIVACIDAD Y MANEJO DE DATOS RECURSOS HUMANOS / ASUNTOS LABORALES	RELACIONES CON INVERSIONISTAS	SALUD Y SEGURIDAD	TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN, CIBERSEGURIDAD Y TELECOMUNICACIONES	VENTAS
	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X		X	X			X
			X			X	X				X	X	X	X	X			X			X
					X	X			X	X	X				X		X		X	X	X
	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
	X					X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X			X
						X	X		X			X		X							
	X		X		X	X	X		X	X	X	X	X		X			X			
					X				X			X						X			X
	X		X			X			X	X	X	X	X					X			
						X															
			X			X	X				X							X			
			X		X	X		X	X	X	X	X	X						X		
	X	X				X	X		X				X								

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, e Informe de los auditores independientes del 7 de abril de 2026

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2025, 2024 y 2023

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	132
Estados consolidados de posición financiera	136
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	137
Estados consolidados de cambios en el capital contable	139
Estados consolidados de flujos de efectivo	140
Notas a los estados financieros consolidados	142

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias (la "Entidad" o "Grupo Gigante"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera de Contabilidad ("NIIF de Contabilidad" o "IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con lo emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

(Continúa)

Deloitte.

Valuación de Propiedades de inversión- Ver Nota 12 de los estados financieros consolidados

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de éstas (incluyendo las propiedades de inversión ociosas o en desarrollo). La administración de la Entidad ha definido que las propiedades de inversión se valúen bajo el modelo de valor razonable. Para determinar dicho valor razonable, la administración de la Entidad de manera interna requiere utilizar ciertos juicios y estimaciones significativas relacionadas con los pronósticos de ingresos y márgenes operativos netos futuros, periodo de proyección y la tasa de descuento. Para el caso de propiedades de inversión ociosas o en desarrollo la Entidad utiliza valuadores externos independientes.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron, entre otros:

i. Evaluamos el diseño, implementación y la eficacia operativa de los controles relevantes, relativos al cálculo y determinación del valor razonable y que éstos hayan sido revisados y aprobados por el nivel apropiado de la administración de la Entidad.
ii. Probamos los juicios claves sobre los supuestos utilizados por la administración de la Entidad, para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, tales como los flujos de efectivo futuros esperados que generarán las propiedades de inversión, el período de proyección y la revisión de la determinación de la tasa de descuento que incluye supuestos como: costo de deuda, costo de capital, estructura de deuda a capital, tasa de impuestos, inflación, tasa de riesgo país y prima de tamaño, entre otros.
iii. Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, involucramos a nuestros especialistas de Asesoría Financiera para asistirnos en la evaluación del modelo de valuación utilizado por la administración de la Entidad y realizar ejercicios financieros estresando las diversas variables, realizamos pruebas de razonabilidad de la proyección de flujos futuros realizando escenarios a partir de comparables de industria, así como su estabilización.
iv. En relación con las propiedades de inversión ociosas o en desarrollo, nuestros especialistas de Asesoría Financiera llevaron a cabo la revisión de una muestra de los avalúos realizados por los valuadores independientes contratados por la Entidad.
v. Evaluamos lo adecuado de las revelaciones que se presentan en la Nota 12 de los estados financieros consolidados adjuntos con respecto a los supuestos, juicios, y sensibilidades clave utilizados para el reconocimiento del valor razonable de las propiedades de inversión.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración de Grupo Gigante es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información de sostenibilidad, que Grupo Gigante está obligado a preparar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso a), así como la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso b), ambos del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). La información de sostenibilidad, así como el Reporte Anual, se espera estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la otra información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual cuando estén disponibles y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura de éste, requerida en el Artículo 33, Fracción I, inciso b), numeral 1.2. de las Disposiciones. Si con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en la otra información, estamos obligados a informar sobre este respecto.

(Continúa)

Deloitte.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF de Contabilidad, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad como empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

Responsabilidades de los Auditores Independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

(Continúa)



- Evaluamos la presentación en su conjunto de la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

- Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Entidad como base para formarse una opinión sobre los estados financieros consolidados de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de grupo de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada de una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Juan José Mondragón Martínez
Ciudad de México, México
7 de abril de 2026

(Concluye)

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

Activos	**Nota**	**2025**	**2024**	**2023**
Activo a corto plazo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	$ 3,936,931	$ 3,190,446	$ 2,994,915
Instrumentos financieros	6	1,439,160	1,481,184	1,370,107
Cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	7	2,880,758	3,377,993	3,289,893
Inventarios	8	6,163,872	6,437,923	6,047,913
Pagos anticipados		241,144	216,037	200,528
Activos clasificados como mantenidos para la venta	9	90,614	347,495	441,767
Total del activo a corto plazo		14,752,479	15,051,078	14,345,123
Activo a largo plazo:				
Propiedades, adaptaciones y equipo	10	7,550,579	7,737,686	7,407,567
Activo por derechos de uso	11	5,544,503	5,741,755	5,415,435
Propiedades de inversión	12	19,158,435	18,056,627	17,255,998
Inversiones en negocios conjuntos y asociada	13	4,515,231	4,242,039	3,977,353
Crédito mercantil	15	963,869	966,379	962,303
Intangibles y otros activos	16	1,079,536	1,519,685	1,699,952
Impuestos a la utilidad diferidos	28	1,704,613	1,530,328	1,355,198
Total del activo a largo plazo		40,516,766	39,794,499	38,073,806
Total de activos		$ 55,269,245	$ 54,845,577	$ 52,418,929
Pasivos y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de los préstamos bancarios	19	$ 2,254,910	$ 633,538	$ 464,416
Cuentas y documentos por pagar a proveedores		3,687,464	3,684,944	3,689,100
Impuestos y gastos acumulados	17	3,073,533	3,634,303	3,019,857
Pasivo por arrendamiento	18	1,059,331	1,069,055	928,879
Total del pasivo a corto plazo		10,075,238	9,021,840	8,102,252
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos bancarios	19	7,078,939	9,321,120	9,965,056
Pasivo por arrendamiento	18	5,348,408	5,544,640	5,041,970
Beneficios a los empleados	20	701,711	525,433	620,547
Impuestos a la utilidad diferidos	28	3,157,335	2,893,292	2,657,395
Instrumentos financieros derivados	21	116,606	-	78,563
Rentas cobradas por anticipado, periodos de gracia recibidos y otras cuentas por pagar		178,954	236,624	162,204
Total del pasivo a largo plazo		16,581,953	18,521,109	18,525,735
Total de pasivos		26,657,191	27,542,949	26,627,987
Capital contable:				
Capital social	22	1,374,928	1,374,928	1,374,928
Prima en suscripción de acciones		4,026,542	4,026,542	4,026,542
Utilidades acumuladas		23,131,819	21,350,176	19,802,882
Otras partidas del resultado integral	23	(235,528)	230,587	(109,246)
Capital contable atribuible a la participación controladora		28,297,761	26,982,233	25,095,106
Participación no controladora	14 y 24	314,293	320,395	695,836
Total del capital contable		28,612,054	27,302,628	25,790,942
Total de pasivos y capital contable		$ 55,269,245	$ 54,845,577	$ 52,418,929

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos, excepto dato de utilidad por acción)

	Nota	2025	2024	2023
Operaciones continuas:				
Ingresos por venta de bienes, servicios y alimentos		$ 33,265,128	$ 32,706,097	$ 31,693,872
Ingresos por arrendamiento		2,156,210	1,972,060	1,772,195
Otros ingresos		521,541	501,477	514,820
	31	35,942,879	35,179,634	33,980,887
Costo de ventas	26	20,574,459	20,298,703	19,823,772
Gastos de administración y operación	26	12,591,442	11,948,188	11,133,143
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12	(688,517)	(570,850)	(1,078,012)
Utilidad por venta de activo disponibles para la venta y propiedades planta y equipo		(191,780)	-	-
Gastos financieros		1,776,352	1,910,815	1,887,552
Ingresos financieros		(302,575)	(402,267)	(357,651)
(Ganancia) pérdida cambiaria - Neta		(85,381)	168,634	(89,999)
Pérdida (ganancia) neta por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros		31,475	(130,967)	164,894
Utilidad en resultados de negocios conjuntos y asociada	13	(788,504)	(538,542)	(501,079)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		3,025,908	2,495,920	2,998,267
Impuestos a la utilidad	28	891,924	780,557	932,000
Utilidad por operaciones continuas		$ 2,133,984	$ 1,715,363	$ 2,066,267
Operaciones discontinuadas:				
Utilidad de las operaciones discontinuadas - neto de impuestos	32	-	-	3,432
Utilidad neta consolidada		$ 2,133,984	$ 1,715,363	$ 2,069,699
Otros resultados integrales, neto de impuestos a la utilidad:				
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro:				
Pérdida (ganancia) por conversión de operaciones extranjeras	23 y 24	$ 177,092	$ (226,527)	$ 257,057
Pérdida actuarial de beneficios a los empleados	23	58,796	21,705	1,715
Pérdida (ganancia) por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados designados de cobertura	23	248,615	(106,529)	95,297
Utilidad integral consolidada del año		$ 1,649,481	$ 2,026,714	$ 1,715,630

(Continúa)

	Nota	2025	2024	2023
Utilidad neta consolidada atribuible a:				
Participación controladora		$ 2,030,199	$ 1,635,758	$ 1,905,937
Participación no controladora	14	103,785	79,605	163,762
		$ 2,133,984	$ 1,715,363	$ 2,069,699
Utilidad integral consolidada atribuible a:				
Participación controladora		$ 1,564,084	$ 1,975,591	$ 1,609,509
Participación no controladora	14	85,397	51,123	106,121
		$ 1,649,481	$ 2,026,714	$ 1,715,630
Utilidad por acción de operaciones continuas porción controladora:				
Utilidad neta básica y diluida (pesos por acción)	29	$ 2.04	$ 1.65	$ 1.91
Pérdida de operaciones discontinuas porción controladora:				
Pérdida básica y diluida (pesos por acción)	29	$ 0.00	$ 0.00	$ 0.00

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	Capital aportado		Utilidades acumuladas	Otros resultados integrales		
	Capital social	Prima en suscripción de acciones		Pérdida (ganancia) por conversión de operaciones extranjeras, pérdidas actuariales y pérdida (ganancia) por camios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados designados de cobertura	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 1,374,928	$ 4,026,542	$ 17,896,945	$ 187,182	$ 702,384	$ 24,187,981
Dividendos decretados	-	-	-	-	(112,669)	(112,669)
Utilidad integral consolidada del año	-	-	1,905,937	(296,428)	106,121	1,715,630
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,374,928	4,026,542	19,802,882	(109,246)	695,836	25,790,942
Dividendos decretados	-	-	-	-	(50,028)	(50,028)
Adquisición de participación no controladora- Notas 14 y 24	-	-	(88,464)	-	(376,536)	(465,000)
Utilidad integral consolidada del año	-	-	1,635,758	339,833	51,123	2,026,714
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,374,928	4,026,542	21,350,176	230,587	320,395	27,302,628
Dividendos decretados - Notas 22 y 24	-	-	(248,556)	-	(91,499)	(340,055)
Utilidad integral consolidada del año	-	-	2,030,199	(466,115)	85,397	1,649,481
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 1,374,928	$ 4,026,542	$ 23,131,819	$ (235,528)	$ 314,293	$ 28,612,054

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 3,025,908	$ 2,495,920	$ 2,998,267
Ajustes:			
Depreciación y amortización	1,918,760	1,953,220	1,928,178
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(688,517)	(570,850)	(1,078,012)
Utilidad, bajas por cierres y remodelaciones de venta de inmuebles, adaptaciones y equipo	(13,089)	94,333	186,382
(Ganancia) pérdida neta por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	32,475	(130,967)	164,894
Utilidad en resultados de negocios conjuntos y asociada	(788,504)	(538,542)	(501,079)
Ingresos financieros	(302,575)	(402,267)	(357,651)
Gastos financieros	1,776,352	1,910,815	1,887,552
Otros sin flujo de efectivo neto	(47,906)	226,785	333,134
	4,912,904	5,038,447	5,561,665
Cambios en capital de trabajo:			
Disminución (incremento) en:			
Cuentas por cobrar e impuestos por recuperar	497,235	213,753	(233,172)
Inventarios	274,050	(390,009)	71,307
(Disminución) incremento en:			
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	2,519	(4,156)	(464,736)
Impuestos y gastos acumulados	(316,451)	219,616	241,798
Impuestos a la utilidad pagados	(697,519)	(711,614)	(690,648)
Flujos netos de efectivo generado de las actividades de operación	4,672,738	4,366,037	4,486,214
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades, adaptaciones y equipo	(880,156)	(1,034,433)	(619,400)
Adquisición de propiedades de inversión	(458,479)	(188,865)	(365,272)
Adquisición de intangibles y otros activos	(66,103)	(75,121)	(50,300)
Adquisición de participación no controladora	-	(305,000)	-
Ingresos por venta de inmuebles, adaptaciones y equipo	597,909	54,830	-
Venta de instrumentos financieros	15,130	25,072	-
Dividendos cobrados de asociada y negocios conjuntos	489,000	250,000	155,381
Aportaciones en negocios conjuntos	(30,000)	(21,400)	(122,367)
Intereses cobrados	302,575	402,267	357,651
Flujos netos de efectivo utilizado por actividades de inversión	(30,124)	(892,650)	(644,307)

(Continúa)

	2025	2024	2023
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios obtenidos neto de costos de emisión	-	-	4,819,200
Pago de préstamos bancarios	(635,152)	(465,306)	(4,968,095)
Pago de pasivos e intereses de arrendamiento	(1,537,021)	(1,471,212)	(1,394,202)
Intereses pagados	(1,195,517)	(1,347,328)	(1,368,035)
Dividendos pagados	(248,556)	-	-
Dividendos pagados a participación no controladora	(91,499)	(50,028)	(112,669)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(3,707,745)	(3,333,874)	(3,023,801)
Aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	934,869	139,513	818,106
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del período	3,274,966	3,077,787	2,519,900
Efectos de las variaciones por tipo de cambio en el valor del efectivo en moneda extranjera	(187,711)	57,666	(260,219)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período (ver Nota 5)	$ 4,022,124	$ 3,274,966	$ 3,077,787

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En miles de pesos, excepto el dato de utilidad por acción)

1. Actividades y eventos significativos

Grupo Gigante es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida en México. El domicilio de sus oficinas corporativas es Avenida Ejército Nacional Número 769, Torre "B", Piso 12, Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11520, Ciudad de México, México.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y sus subsidiarias (en conjunto la "Entidad" o "Compañía", indistintamente), se dedican a la operación de restaurantes y otros servicios, compraventa, explotación, desarrollo y administración de propiedades de inversión, operación de estacionamientos, renta y operación de mini bodegas, y a la operación de autoservicios especializados en la comercialización de productos y equipos para oficina y electrónicos.

Fusión entre subsidiarias

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.; mediante resoluciones unánimes adoptadas fuera de asamblea por la totalidad de los accionistas de Controinmuebles, S.A. de C.V. (la "Fusionante"), 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, S.A. de C.V., 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, S.A. de C.V., y las Fusionadas, respectivamente, acordaron llevar a cabo las Fusiones, corresponden 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, la Fusionante, se convirtió en propietaria 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, S.A. de C.V., 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.

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

Ampliación de la vigencia del Contrato de Territorio para el desarrollo y operación de restaurantes bajo la marca "Panda Express" en México

En relación con el Contrato de Franquicia Maestro y el Contrato de Territorio, que tiene celebrados Operadora y Administradora de Restaurantes Gigante, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.) (en adelante OARG), con Citadel Panda Express, Inc. (en adelante Panda), para el desarrollo y operación de restaurantes bajo la marca "*Panda Express*" (los Restaurantes PE) en México, OARG y Panda llegaron a un acuerdo para, entre otras cosas, ampliar la vigencia del Contrato de Territorio y establecer un cronograma de nuevas aperturas de Restaurantes PE.

La vigencia del Contrato de Territorio se amplió por un periodo adicional de 10 años contados a partir del 1 de enero de 2024 o hasta la fecha en la que se aperture el último Restaurante PE correspondiente al cronograma de nuevas aperturas.

Sujeto a los términos del Contrato de Territorio, el Contrato de Franquicia Maestro y/o los documentos relacionados con este último, durante la vigencia del Contrato de Territorio, OARG continuará con el desarrollo y operación, en exclusiva, de Restaurantes PE en México, salvo por ubicaciones localizadas en aeropuertos.

En términos del Contrato de Franquicia Maestro y/o los documentos relacionados a este último, independientemente de la vigencia del Contrato de Territorio, para cada Restaurante PE que se aperture, se otorga una licencia para el uso de la marca "*Panda Express*" con vigencia de 10 años, contados a partir de la fecha de apertura, los cuales pueden ser prorrogados por un periodo subsecuente de 10 años adicionales.

Administración de préstamos bancarios

El 18 de diciembre de 2023, Office Depot de México, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató con el Banco Nacional de Comercio Exterior un crédito simple por un importe de hasta $1,000,000, con fecha de disposición el 21 de diciembre de 2023, a un plazo de 10 años con 4 semestres de gracia incluidos respecto del pago de principal y 16 amortizaciones semestrales, pagando intereses a tasa variable. Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., participa como obligado solidario de Office Depot de México, S.A. de C.V., respecto de las obligaciones de pago de esta última al amparo del contrato de crédito (Nota 19, viii).

El 12 de septiembre de 2023, Restaurantes Toks, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató con Banco Inbursa y BBVA un crédito simple por un importe de hasta $2,100,000, con fecha de disposición el 15 de septiembre de 2023, a efecto de sustituir pasivos (incluyendo pasivos bancarios), ampliando el plazo de vencimiento de estos últimos al 12 de septiembre de 2030, con amortizaciones mensuales crecientes a partir de octubre de 2024 respecto del principal y pagando intereses a tasa variable. La operación contempla la obligación solidaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., en favor de los bancos (Nota 19, vii).

El 12 de septiembre de 2023, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., contrató con Banco Inbursa y BBVA un crédito simple por un importe de hasta $1,750,000, con fecha de disposición el 15 de septiembre de 2023, a efecto de sustituir pasivos bancarios, ampliando el plazo de vencimiento de estos últimos al 12 de septiembre de 2030, con amortizaciones mensuales crecientes a partir de octubre de 2024 respecto del principal y pagando intereses a tasa variable (Nota 19, vi).

Operaciones discontinuadas

Se reconocen operaciones discontinuadas, correspondientes al segmento de comercio especializado de soluciones de estilo e ideas para el hogar, bajo la marca "The Home Store", del cual se ejecutó un plan formal y ordenado de cierre de unidades, para dar paso a la propuesta de "Casaideas". Durante junio de 2023, dejaron de operar las últimas tiendas bajo la marca "The Home Store" (ver Nota 32 Operaciones Discontinuadas).

2. NIIF® de Contabilidad ("NIIF o "NIC") nuevas y modificadas

a. *NIIF de Contabilidad ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) emitidas que aún no son efectivas*

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes NIIF modificadas que han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera ("IASB", por sus siglas en inglés), pero aún no son efectivas.

Enmienda a NIIF 9 y NIIF 7	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad - Volumen 11	Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.
Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7	Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza

La administración de la Entidad no espera que la adopción de las NIIF modificadas antes mencionadas tengan un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros.

b. *NIIF de Contabilidad nuevas emitidas que aún no son efectivas*

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas que han sido emitidas por el IASB, pero aún no son efectivas.

NIIF 18	Presentación e Información a revelar en los Estados Financieros
NIIF 19	Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

NIIF 18 Presentación e Información a revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad prevén que la aplicación de estas modificaciones podría tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y que tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las NIIF de Contabilidad en sus estados financieros consolidados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 sea aplicable a los estados financieros consolidados de la Compañía.

3. Políticas contables materiales

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y ciertos instrumentos financieros y los instrumentos financieros derivados, que se valúan a valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables que se señalan más adelante.

Los estados financieros consolidados de la Entidad adjuntos comprenden el estado de posición financiera, el estado consolidado de resultado integral, el estado de cambios consolidado en el capital contable y el estado consolidado de flujo de efectivo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

i. *Costo histórico*

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de dicha forma, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 "*Inventarios*" o el valor en uso de la IAS 36 "*Deterioro de activos*".

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la Entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente;
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. ***Reclasificaciones***

En el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y en el estado consolidado de cambios en el capital contable al 31 de diciembre de 2023, se han realizado las siguientes reclasificaciones en el rubro de participación no controladora de Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V., para conformarlas con la presentación utilizada por el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 :

Estado consolidado de posición financiera

	Cifras como se reportaron 2023	Reclasificaciones 2023	Cifras como se reportan 2023
Participación controladora	$ 25,276,364	$ (181,258)	$ 25,095,106
Participación no controladora	514,578	181,258	695,836

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Utilidad neta consolidada

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023	Cifras como se reportaron 2023	Reclasificaciones 2023	Cifras como se reportan 2023
Utilidad neta consolidado atribuible a:			
Participación controladora	$ 1,928,631	$ (22,694)	$ 1,905,937
Participación no controladora	141,068	22,694	163,762

Utilidad integral consolidada

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023	Cifras como se reportaron 2023	Reclasificaciones 2023	Cifras como se reportan 2023
Utilidad integral consolidada atribuible a:			
Participación controladora	$ 1,632,203	$ (22,694)	$ 1,609,509
Participación no controladora	83,427	22,694	106,121

Estado consolidado de cambios en el capital contable

Saldos al 31 de diciembre de 2023 Resultados acumulados - utilidades acumuladas	Cifras como se reportaron 2023	Reclasificaciones 2023	Cifras como se reportan 2023
Participación controladora	$ 25,276,364	$ (181,258)	$ 25,095,106
Participación no controladora	514,578	181,258	695,836

Los efectos de esta reclasificación en el renglón de participación no controladora, por cada año del periodo comprendido entre el 2012 y el 2023, fueron por las cantidades (no auditadas) de $(7,664), $6,350, $36,861, $1,961, $65,366, $(7,495), $4,846, $(14,795), $(32,852), $36,996, $68,990 y $22,694, es decir, un total de $181,258, al 31 de diciembre de 2023.

d. ***Negocio en Marcha o empresa en funcionamiento***

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración de la Entidad asumiendo que la Entidad continuará en operación durante los siguientes años, por lo que, se ha aplicado la base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros consolidados.

e. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando una entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dichas subsidiarias, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la compañía en la que invierte.

La Compañía reevalúa si tiene o no el control de una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, la Entidad tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en una participada son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultado integral desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la Entidad y a las participaciones no controladoras. El total de los estados consolidados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la Entidad y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable) de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes. El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

f. ***Combinación de negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por la Entidad, menos los pasivos incurridos por la Entidad con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por la Entidad a cambio del control sobre la empresa. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.



A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable con excepción de:

- Impuestos diferidos activos o pasivos y activos o pasivos relacionados con beneficios a empleados, que se reconocen y miden de conformidad con IAS 12 "*Impuestos a la Utilidad*" e IAS 19 "*Beneficios para Empleados*", respectivamente;
- Pasivos o instrumentos de capital relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la Entidad celebrados para reemplazar acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida que se miden de conformidad con la IFRS 2 "*Pagos basados en acciones*" a la fecha de adquisición; y
- Activos (o un grupo de activos para su disposición) que se clasifican como mantenidos para venta de conformidad con la IFRS 5 "*Activos no Circulantes Conservados para Venta y Operaciones Discontinuadas*" que se miden de conformidad con dicha norma.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición. Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el consolidado de resultado integral como una ganancia por compra a precio de ganga.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la entidad en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La opción de base de medición se realiza en cada transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, con base en lo especificado por otra IFRS.

Cuando la contraprestación transferida por la Entidad en una combinación de negocios incluya activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación contingente se mide a su valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida en una combinación de negocios. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que califican como ajustes del periodo de medición se ajustan retrospectivamente con los correspondientes ajustes contra crédito mercantil. Los ajustes del periodo de medición son ajustes que surgen de la información adicional obtenida durante el 'periodo de medición' (que no puede ser mayor a un año a partir de la fecha de adquisición) sobre hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición.

El tratamiento contable para cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califiquen como ajustes del periodo de medición depende de cómo se clasifique la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifique como capital no se vuelve a medir en fechas de informe posteriores y su posterior liquidación se contabiliza dentro del capital. La contraprestación contingente que se clasifique como un activo o pasivo se vuelve a medir en fechas de informe posteriores de conformidad con IAS 39, o IAS 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", según sea apropiado, reconociendo la correspondiente ganancia o pérdida siendo reconocida en el estado de resultados.

Cuando una combinación de negocios se logra por etapas, la participación accionaria previa de la Entidad en la empresa adquirida se remide al valor razonable a la fecha de adquisición y la ganancia o pérdida resultante, si hubiere, se reconoce en el estado de resultados. Los montos que surgen de participaciones en la empresa adquirida antes de la fecha de adquisición que han sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican al estado de resultados cuando este tratamiento sea apropiado si dicha participación se elimina.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del periodo de informe en el que ocurre la combinación, la Entidad reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el periodo de medición (ver párrafos anteriores) o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado a los montos reconocidos a dicha fecha.

Los pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios son inicialmente valuados a valor razonable a la fecha de adquisición. Al final de los periodos de reporte subsecuentes, esos pasivos contingentes se valuarán al mayor entre el monto que se reconocería de acuerdo con la IAS 37 y el monto reconocido inicialmente menos el monto acumulado de ingresos reconocido de acuerdo con los principios de la IFRS 15.

g. ***Inversiones en asociada y negocios conjuntos***

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la compañía en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados, los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 "*Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas*". Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas o negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada o negocio conjunto) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada o un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en una asociada o negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada o un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 "*Deterioro de Activos*" como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.



La Entidad descontinua el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de participación se descontinúa y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se descontinua.

La Entidad sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una evaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la Entidad reduce su participación en una asociada o en un negocio conjunto pero la Entidad sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales en relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su asociada o un negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada o negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada o negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

h. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Consisten principalmente en inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor. Los equivalentes de efectivo se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en resultados del periodo.

i. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en los resultados consolidados.



j. ***Efectivo restringido***

El efectivo restringido representa saldos de efectivo y equivalentes de efectivo que posee la Entidad que sólo están disponibles para su uso bajo determinadas condiciones de acuerdo con contratos de garantía y otros acuerdos suscritos por la Entidad como se explica en la Nota 5. Está clase de efectivo se tiene catalogado por su periodo de restricción, en menores a doce meses y mayores a un año en atención al periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplen y la Entidad puede hacer uso de estos montos, por lo que el saldo de efectivo restringido a corto plazo se ha clasificado dentro del activo circulante en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo dentro del rubro de intangibles y otros activos.

k. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (ii) posterior); y
- La Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver inciso k (iii) posterior).

(i) *Costo Amortizado y método de tasa de interés efectivo*

El método de tasa de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros”.

(ii) *Activos Financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) anterior) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican como en valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios como en valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) anterior) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de “otras ganancias y pérdidas”. El valor razonable es determinado de la manera descrita en la Nota 21 (m).

Ganancias y pérdidas cambiarias

- El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;
- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida “ganancia / pérdida neta en revaluación de instrumentos financieros”;
- Para los instrumentos de deuda medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de “ganancia y pérdida neta por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros”. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otros resultados integrales;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de “ganancia y pérdida neta por cambios en el valor razonable de instrumentos financieros”; y
- Para los instrumentos de capital medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
  Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condicionas regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad considera que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

(1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,

(2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y

(3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna "realizable". Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;

- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

(a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
(b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) anterior);
(c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
(d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
(e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes.

Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

l. ***Pasivos financieros e instrumentos de capital***

Los pasivos financieros son reconocidos cuando la Entidad se convierte en una de las partes de un contrato de instrumentos financieros.

Los pasivos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un pasivo financiero (distintos de pasivos financieros medidos a valor razonable a través de utilidades o pérdidas) son agregados o disminuidos del valor razonable del pasivo financiero, según sea el caso, al reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de un activo o pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas o ganancias se reconocen inmediatamente en los resultados.

i. *Clasificación como deuda o capital*

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo y capital.

ii. *Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican a valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como a valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de los derivados que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como a valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como a valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de "(Ganancia) pérdida neta en revaluación de instrumentos financieros" en resultados.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad a valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 4.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

iii. *Otros pasivos financieros*

Otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos) se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo de vigencia de dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto, al importe neto en libros a la fecha de su reconocimiento inicial.

iv. *Baja de pasivos financieros*

La Entidad da de baja un pasivo financiero si, y solo si, las obligaciones de la Entidad son cumplidas, se cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en pérdidas o ganancias.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontando el valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

v. *Compensación*

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de posición financiera cuando, y sólo cuando, la Entidad cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

vi. *Instrumentos de capital*

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencia un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen al monto de los flujos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

m. ***Contabilidad de coberturas***

La Entidad designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés y de tipo de cambio, en ambos casos, con coberturas de valor razonable.

Al inicio de la relación de cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad ajusta la relación de cobertura (es decir, rebalancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La Entidad designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

La Nota 21 establece los detalles de los valores razonables de los instrumentos derivados utilizados con fines de cobertura.

Los movimientos en la reserva de cobertura en patrimonio se detallan en la Nota 23.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados.

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

n. ***Inventarios***

Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición o valor neto de realización. Los costos, incluyendo una porción de costos indirectos fijos y variables, se asignan a los inventarios a través del método más apropiado para la clase particular de inventario, siendo la mayoría valuado con el método de costos promedios. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta y distribución.

o. ***Inventarios inmobiliarios***

Los inventarios inmobiliarios consisten en departamentos y oficinas disponibles para la venta, así como, costos y gastos incurridos como parte de la construcción (ver Nota 8). Se registran a su costo de construcción, incluyendo todos los costos directos de terrenos, desarrollo y construcción en proceso, y costos financieros relacionados con el desarrollo, sin exceder su valor neto de realización.

p. ***Pagos anticipados***

Los pagos anticipados se valúan al monto de efectivo o equivalentes de efectivo pagados y se reconocen como activo a partir de la fecha que se hace el desembolso. Se reconocen en resultados durante el periodo en que son prestados los servicios o usados los bienes. Son clasificados como a corto plazo o a largo plazo dependiendo si el periodo de uso o prestación del servicio superan el periodo normal de las operaciones de la Entidad.

q. ***Activos clasificados como mantenidos para la venta***

Los activos de larga duración y los grupos de activos en disposición se clasifican como mantenidos para su venta si su valor en libros será recuperado a través de su venta y no mediante su uso continuo. Se considera que esta condición ha sido cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos en disposición) está disponible para su venta inmediata en su condición actual sujeta únicamente a términos comunes de venta de dichos activos. La administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe calificar para su reconocimiento como venta finalizada dentro un año a partir de la fecha de clasificación.

Cuando la Entidad se encuentra comprometida con un plan de venta que involucre la pérdida de control en una subsidiaria, todos los activos y pasivos de esa subsidiaria son clasificados como disponibles para su venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independientemente de si la Entidad conservará una participación no controladora en su anterior subsidiaria después de la venta.

El activo de larga duración (y los grupos de activos en disposición) clasificados como mantenidos para la venta se valúan al menor entre su valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos para su venta.

r. ***Propiedades, adaptaciones y equipo***

Las propiedades, adaptaciones y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición y posteriormente a su costo menos la depreciación, amortización y cualquier pérdida acumulada por deterioro. Las propiedades y adaptaciones que están en proceso de desarrollo se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación se reconoce llevando a resultados el costo de los activos, menos su valor residual, sobre vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Las adaptaciones se amortizan durante el período útil de la adaptación o, en su caso, al término del contrato de arrendamiento, lo que sea menor. Los terrenos no se deprecian.

Un elemento de propiedades, adaptaciones y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de una propiedad, adaptación o equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula conforme el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, y en el caso de adaptaciones arrendadas es conforme a los años que estipula el contrato de arrendamiento o el tiempo de vida máximo que puede tener uso la adaptación, como sigue:

	Años promedio
Edificios	40
Adaptaciones a inmuebles	9 - 25
Mobiliario y equipo	4 - 10
Equipo de cómputo	4
Equipo de transporte	4

s. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión de la Entidad representan inmuebles mantenidos para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos), principalmente edificios y terrenos destinados para uso de clientes de las industrias de restaurantes, detallista y de comercio especializado, en donde se ubican restaurantes, tiendas de autoservicio, locales comerciales y oficinas. Incluyen las propiedades en construcción para dichos propósitos. En los casos de inmuebles que se utilizan para producir rentas y para ocupación propia se hace una segregación de la propiedad de inversión conforme a los metros cuadrados relativos.

Las propiedades de inversión se valúan inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la transacción. Posteriormente se valúan a su valor razonable excepto por las clasificadas como activos por derecho de uso que se valúan a costo. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Los valores razonables están basados en valores de mercado, siendo estos los importes estimados por los cuales una propiedad puede ser vendida a la fecha de la valuación. El valor razonable se determina a través de una metodología de flujos descontados, basado en la capitalización de las rentas de mercado menos costos operativos, tales como costos de mantenimiento, seguros y gastos. Las valuaciones consideran la generación de beneficios económicos futuros usando o vendiendo el activo a su “mayor y mejor uso”, sujeto a que dicho uso sea físicamente posible, legalmente permitido y financieramente viable. Las valuaciones se realizan periódicamente por un departamento especializado de la Entidad que cuenta con la experiencia de la ubicación y categoría de las propiedades de inversión valuadas. Esta valuación es realizada para las propiedades de inversión que actualmente están en condiciones de ser rentadas, para las reservas territoriales se realiza un avalúo por externos independientes que utilizan el enfoque de mercado para la determinación del valor razonable.

Posterior a la adquisición, los demás gastos como reparaciones y mantenimiento se registran en resultados del periodo en que se incurren.

Las propiedades en construcción se valúan a su valor razonable únicamente cuando este se puede estimar confiablemente. En esta determinación, la administración considera, entre otros, las condiciones del contrato de construcción, el grado de avance, la obtención de permisos, la existencia de proyectos similares en el mercado, la confiabilidad de la proyección de los flujos una vez terminado, el riesgo de desarrollo específico a la propiedad y experiencias pasadas.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando se descontinua su uso permanentemente y no hay beneficios económicos futuros esperados de la venta de dicha propiedad.

Cualquier ganancia o pérdida proveniente de la baja de la propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre el ingreso neto por la venta y el valor en libros de la propiedad de inversión) se incluye en la utilidad o pérdida del periodo en el que la propiedad se da de baja.

Las transferencias de otros rubros a las propiedades de inversión se realizan sólo cuando hay un cambio en uso, evidenciado por la terminación de la ocupación por parte de la Entidad o el inicio de un arrendamiento operativo a un tercero o el inicio de un desarrollo con el objetivo de su venta.

t. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos, incluyendo los costos por préstamos relacionados a las propiedades de inversión que se encuentran valuadas a valor razonable son reconocidos directamente en resultados durante el periodo en que se incurren.

u. ***Crédito mercantil***

El crédito mercantil que surge por la adquisición de un negocio se reconoce al costo determinado a la fecha de adquisición del negocio (ver Nota 15) menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si existieran.

El crédito mercantil no se amortiza, pero se revisa por deterioro al menos anualmente. Para fines de evaluar el deterioro, el crédito mercantil se asigna a cada unidad generadora de efectivo (o grupos de unidades generadoras de efectivo) de la Entidad que se espera será beneficiada por las sinergias de la combinación.

El deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se le ha asignado un crédito mercantil se prueba anualmente, o con mayor frecuencia cuando existen indicios de que la unidad pueda estar deteriorada. Si el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo es menor a su valor en libros, la pérdida por deterioro se asigna primero para reducir el valor en libros de cualquier crédito mercantil asignado a la unidad y posteriormente a los otros activos de la unidad de manera prorrateada y con base en el valor en libros de cada activo dentro de la unidad. Cualquier pérdida por deterioro del crédito mercantil se reconoce directamente en la utilidad o pérdida en el estado de resultados consolidado. Una pérdida por deterioro reconocida por crédito mercantil no se reversa en periodos posteriores.

Al disponer de la unidad generadora de efectivo relevante, el monto de crédito mercantil atribuible se incluye en la determinación de la utilidad o pérdida al momento de la disposición.

v. ***Activos intangibles***

1. *Activos intangibles adquiridos de forma separada*

Los activos intangibles con vida útil infinita adquiridos de forma separada se reconocen al costo de adquisición menos la amortización y las pérdidas acumuladas por deterioro. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y el método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva. Los activos intangibles con vida útil indefinida que se adquieren por separado se registran al costo menos las pérdidas por deterioro acumuladas.

2. *Activos intangibles que se generan internamente - desembolsos por investigación y desarrollo*

Los desembolsos originados por las actividades de investigación se reconocen como un gasto en el periodo en el cual se incurren.

Un activo intangible que se genera internamente como consecuencia de actividades de desarrollo (o de la fase de desarrollo de un proyecto interno) se reconoce si, y sólo si todo lo siguiente se ha demostrado:

- Técnicamente, es posible completar el activo intangible de forma que pueda estar disponible para su uso o venta;
- La intención de completar el activo intangible para usarlo o venderlo;
- La habilidad para usar o vender el activo intangible;
- La forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;
- La disponibilidad de los recursos técnicos, financieros y otros recursos apropiados, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y
- La capacidad para valuar confiablemente, el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

El monto que se reconoce inicialmente para un activo intangible que se genera internamente será la suma de los desembolsos incurridos desde el momento en que el activo intangible cumple las condiciones para su reconocimiento, establecidas anteriormente. Cuando no se puede reconocer un activo intangible generado internamente, los desembolsos por desarrollo se cargan a los resultados en el periodo en que se incurren.

Posterior al reconocimiento inicial, un activo intangible que se genera internamente se reconoce a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

3. *Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios*

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo inicial será su valor razonable en la fecha de adquisición.

En una adquisición de negocios, la lista de clientes representa el valor razonable de los activos intangibles relacionados con listas de clientes identificados a la fecha de adquisición de negocios. Su vida útil estimada es de 10 años y se sujeta a pruebas de deterioro anualmente.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

4. *Baja de activos intangibles*

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

5. *Patentes y marcas*

Las patentes y marcas registradas se miden inicialmente al costo de compra y se amortizan en línea recta a lo largo de sus vidas útiles estimadas.

6. *Cargos diferidos*

Los costos erogados en la fase de desarrollo y que den origen a beneficios económicos futuros por que cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en el método de línea recta.

Las erogaciones que no cumplen con dichos requisitos, así como los costos de investigación, se registran en resultados en el ejercicio en que se incurren. Principalmente incluye los costos de adquisición y generación de software.

w. ***Arrendamientos***

La Entidad como arrendador

La Entidad celebra contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de doce meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos provenientes del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados, excepto por los pagos de rentas que se modifican como consecuencia de cambios por algún índice.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre en una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Propiedades y equipo’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el estado consolidado de resultados.

x. ***Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles distintos al crédito mercantil***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

y. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros derivados para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en las tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo *swaps* de tasa de interés y tipo de cambio y futuros de tipo de cambio. En la Nota 21 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros derivados presentados a la fecha de reporte, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, se analizan y evalúan para designarse como de cobertura o de negociación para efectos contables. Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato del instrumento financiero derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo que se informa. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición de instrumentos financieros derivados se suman o reducen del valor razonable del derivado, o en su caso, en el reconocimiento inicial. La fluctuación en el valor razonable de esos instrumentos financieros derivados se reconoce en las partidas del costo financiero o en otros resultados integrales, dependiendo de la designación de cobertura o de negociación.

Un instrumento financiero derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero mientras que un instrumento financiero derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero.

Un derivado se presenta como un activo o pasivo a largo plazo si el vencimiento restante del instrumento es a más de doce meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los doce meses siguientes.

Instrumentos Financieros Derivados implícitos

Los instrumentos financieros derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como instrumentos financieros derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

z. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y (iii) puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce un activo por una cuenta por cobrar cuando es virtualmente seguro que se recibirá el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido confiablemente.

i. *Contratos onerosos*

Las obligaciones presentes que se deriven de un contrato oneroso se valúan y reconocen provisiones. Se considera que existe un contrato oneroso cuando la Entidad tiene un contrato bajo el cual los costos inevitables para cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

ii. *Reestructuraciones*

Se reconoce una provisión por reestructuración cuando la Entidad ha desarrollado un plan formal detallado para efectuar la reestructuración, y se haya creado una expectativa válida entre los afectados, que se llevará a cabo la reestructuración, ya sea por haber comenzado la implementación del plan o por haber anunciado sus principales características a los afectados por el mismo. La provisión por reestructuración debe incluir sólo los desembolsos directos que se deriven de la misma, los cuales comprenden los montos que surjan necesariamente por la reestructuración; y que no estén asociados con las actividades continúas de la Entidad.

aa. ***Beneficios a empleados - beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades ("PTU")***

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados de una sociedad han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y retiro, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. El costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan.

Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación del activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones.

La Entidad reconoce los costos por servicios dentro de resultados como costo de ventas y gastos administrativos (ver Nota 26). El gasto o ingreso por interés neto se reconoce dentro de los gastos por intereses.

La compañía que corresponda presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la compañía correspondiente. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la compañía de que se trate ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados de una compañía con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo en que es prestado el servicio por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados de una compañía a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la compañía de que se trate espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por sus respectivos empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU por las sociedades a las que corresponde se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación y costo de ventas en el estado consolidado de resultado integral. La PTU se determina con base en la utilidad fiscal de la compañía de que se trate conforme a la fracción I del artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

bb. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma del impuesto a la utilidad causado y los impuestos a la utilidad diferidos.

i. *Impuestos a la utilidad causados*

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en la materia impositiva, apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

ii. *Impuestos a la utilidad diferidos*

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, las tasas correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, no se reconoce un pasivo por impuesto diferido si la diferencia temporaria surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

iii. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

cc. ***Recompra de acciones de tesorería***

De conformidad con la Ley de Mercado de Valores vigente en México, se ha creado una reserva para la recompra de acciones de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., la cual, es revisada anualmente y aprobada en su asamblea general ordinaria anual. Las acciones temporalmente adquiridas por Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se recompran con cargo al capital, contable o social, en términos del artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en resultados por la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

dd. ***Transacciones en monedas extranjeras***

Al preparar los estados financieros consolidados de la Entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria directa o indirecta de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera (su moneda funcional). Para fines de estos estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

En la venta de una operación extranjera (es decir, venta de toda la participación de la Entidad en una operación extranjera, o una disposición que involucre una pérdida de control en la subsidiaria que incluya una operación extranjera, pérdida de control conjunto sobre una entidad controlada conjuntamente que incluya una operación extranjera, o pérdida de la influencia significativa sobre una asociada que incluye una operación extranjera), todas las diferencias en tipo de cambio acumuladas relacionadas con esa operación atribuibles a la Entidad se reclasifican a los resultados. Cualquier diferencia en cambios que haya sido previamente atribuida a las participaciones no controladoras se da de baja, pero sin reclasificarla a los resultados.

Adicionalmente en la disposición parcial de una subsidiaria (es decir, cuando no hay pérdida de control) que incluye una operación extranjera, la Entidad volverá a atribuir la participación proporcional del importe acumulado de las diferencias en cambio reconocidas en los otros resultados integrales a las participaciones no controladoras en esa operación extranjera y no se reconocen en resultados. En cualquier otra disposición parcial de una operación extranjera (es decir, de asociadas o compañías controladas conjuntamente que no involucre una pérdida de influencia significativa o control conjunto) la Entidad reclasificará a resultados solamente la participación proporcional del importe acumulado de las diferencias en cambio.

Los ajustes correspondientes al crédito mercantil y al valor razonable de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos generados en la adquisición de una operación en el extranjero se consideran como activos y pasivos de dicha operación y se convierten al tipo de cambio vigente al cierre del periodo de reporte. Las diferencias de cambio resultantes se reconocen en otros resultados integrales.

ee. ***Reconocimiento de ingresos***

La Entidad reconoce ingresos de las siguientes fuentes:

i. *Por venta de bienes-autoservicios:* La Entidad opera tiendas especializadas en artículos, muebles y productos para oficina. El pago del precio de la transacción se realiza de inmediato cuando el cliente compra los artículos y estos le son entregados en el punto de venta.

Bajo los términos contractuales y operativos de la Entidad, el comprador tiene el derecho de regresar los bienes o artículos. Es altamente probable que no se produzca una reversión significativa de ingresos en el punto de venta, la Entidad reconoce un pasivo reembolsable y un ajuste a los ingresos correspondientes respecto de aquellos productos que se espera sean regresados. Al mismo tiempo, la Entidad tiene el derecho de recuperar el producto cuando el comprador ejerce su derecho de regresarlo así que consecuentemente reconoce un derecho de regresar los bienes y un ajuste correspondiente al costo de ventas. La Entidad usa su experiencia histórica para estimar el número de productos regresados a un nivel de portafolio usando un método esperado. Se considera altamente probable que no se produzca una reversión significativa en los ingresos acumulados reconocidos, dado el nivel constante de rendimiento de los años anteriores.

La Entidad vende bienes a través de sus propios puntos de ventas y a través de ventas por internet.

Por la venta a través de un punto de venta y ventas por internet, los ingresos son reconocidos cuando el control de los bienes ha sido transferido, siendo en el momento en que los bienes han sido transportados a la locación específica del cliente (entrega). Por las ventas a clientes existe el derecho para regresar los bienes y por lo tanto un pasivo por reembolso y un activo por derecho por bienes devueltos es reconocido con relación a los bienes que se esperan sean regresados.

Para las ventas en internet, el ingreso es reconocido cuando el control del bien se ha transferido al cliente, siendo esto en el punto en el tiempo en que los bienes son entregados al cliente. Las entregas ocurren cuando el bien ha sido enviado a la ubicación específica del cliente. Inicialmente cuando un cliente compra bienes en línea, el precio de la transacción recibido por la Entidad se reconoce como un pasivo hasta que los bienes han sido entregados al cliente.

ii. *Por venta de alimentos y bebidas:* Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de devoluciones de clientes, rebajas y otros descuentos similares.

iii. *Por arrendamientos:* La Entidad, como arrendadora, retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con las propiedades y registra sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce bajo el método de línea recta durante la duración del contrato de arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento se reconocen a lo largo del periodo de arrendamiento. Los ingresos por servicios de mantenimiento asociados a las propiedades otorgadas en renta se reconocen durante el período en que se devengan. Los ingresos por arrendamientos incluyen los ingresos derivados de los estacionamientos operados por la Entidad.

iv. *Por venta de inmuebles:* Se reconocen en el período en el que se transfiere el control de la propiedad a los clientes, lo cual ocurre generalmente a la escrituración y entrega del inmueble.

v. *Programas de lealtad:* La Entidad opera programas de lealtad a través de los cuales los clientes acumulan puntos o beneficios por sus consumos en los diferentes formatos de la Entidad, que pueden canjearse por recompensas, como productos o descuentos en futuras compras. Estos beneficios a los clientes no se generarían si estos últimos no consumieran en los diferentes formatos de la Entidad. La promesa de otorgarles un producto o descuento a los clientes es una obligación de desempeño independiente.

El precio de la transacción de que se trate es asignado en función del consumo y los puntos o beneficios acumulados en una base de precios de venta independientes. Los precios de venta por puntos o beneficios son estimados basados en los descuentos o recompensas otorgados cuando los puntos son canjeados por el cliente con la probabilidad de redención, siendo evidencia de esto, la experiencia histórica de la Entidad. Un pasivo es reconocido por ingresos relacionados a los programas de lealtad en el punto de la venta inicial. Los ingresos de los programas de lealtad se reconocen cuando los puntos o beneficios son canjeados por el cliente. Los ingresos por los puntos o beneficios que no se espera que sean canjeados se reconocen en proporción del patrón de derechos ejercidos por los clientes.

ff. ***Estado de flujos de efectivo***

La Entidad reporta flujos de efectivo por operaciones de inversión utilizando el método indirecto por medio del cual la utilidad o pérdida se ajusta para los efectos de transacciones de naturaleza distinta al efectivo, cualquier diferimiento de acumulación pasada o futura de entradas o salidas de efectivo o partidas de ingresos o gastos asociadas con los flujos de efectivo por actividades de inversión o financiamiento.

Los intereses pagados y los intereses y dividendos recibidos se clasifican como actividades de financiamiento e inversión, respectivamente.

gg. ***Utilidad por acción***

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta controlada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la utilidad neta consolidada atribuible a la participación controladora y las acciones ordinarias. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no existieron instrumentos potencialmente dilutivos por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes por lo que los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. *Juicios esenciales al aplicar las políticas contables*

A continuación, se presentan juicios esenciales, aparte de aquellos que involucran las estimaciones realizadas por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos - Los arrendamientos se clasifican basados en la medida en que se transfieren o se mantienen los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado, dependiendo de la sustancia de la transacción más que la forma legal. La Entidad estableció criterios internos para determinar si el término de los arrendamientos es por la mayor parte de la vida económica del bien arrendado, así como criterios para la separación del valor asignado por los participantes del arrendamiento de un bien inmueble al terreno y a la construcción.

Impuestos diferidos en las propiedades de inversión - Para propósitos de evaluar los pasivos o activos de impuestos diferidos que surgen de las propiedades de inversión bajo el modelo de valor razonable, la administración de la Entidad ha revisado los portafolios de las propiedades de inversión de la Entidad y concluido que las mismas no se mantienen bajo un modelo de negocios en el cual su objetivo consume todos los beneficios económicos de la inversión en el tiempo, en lugar de la venta. Por lo tanto, al determinar los impuestos diferidos en la inversión de propiedades, la administración de la Entidad ha determinado la presunción de mantener el valor en libros usando el modelo de valor razonable y recuperar todo a través de la venta.

Control sobre subsidiarias no controladas - En la Nota 14 se revelan subsidiarias de la Entidad, en las cuales Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., no tiene (ni directa ni indirectamente) el 100% del capital social. Sin embargo, la administración evaluó si la Entidad tiene control sobre tales subsidiarias y si se tiene la capacidad para dirigir las actividades relevantes de manera unilateral. Después de dicho análisis, la administración concluyó que la Entidad tiene derechos de voto dominantes para dirigir las actividades relevantes en tales subsidiarias y, por lo tanto, la Entidad tiene control sobre ellas.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

A continuación, se discuten los supuestos básicos respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo sobre el cual se informa, que tienen un riesgo significativo de provocar ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

i. *Valuación de propiedades de inversión*

La Entidad realiza valuaciones internas trimestrales sobre las propiedades de inversión operativas (las que generan ingresos). La metodología de valuación incluye supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable. El método utilizado fue el de capitalización directa - metodología de ingresos, el cual consiste en técnicas y procedimientos matemáticos para analizar la capacidad generadora de beneficios futuros de las propiedades valuados a valor presente. Los principales supuestos en dicho cálculo son la tasa de descuento, el ingreso neto de arrendamientos a largo plazo y la tasa de inflación a largo plazo. Para la tasa de descuento se utilizaron tasas de costo ponderado de capital que oscilan en rangos de mercado existentes a la fecha de cada valuación.

Cambios significativos en los niveles de ocupación y/o en los ingresos por rentas, o cambios en la tasa de descuento, pudieran resultar en un valor razonable significativamente diferente de las propiedades de inversión y su consecuente impacto en el estado de resultado integral.

Las técnicas de valuación utilizadas durante los períodos reportados han sido consistentes. La administración de la Entidad considera que las metodologías de valuación y supuestos utilizados son apropiadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

Para las propiedades de inversión ociosas (terrenos o reservas territoriales que se mantienen para el desarrollo futuro de proyectos o bien para obtener ganancias en su plusvalía y por las cuales no se obtienen ingresos) se solicitan avalúos externos cada dos años.

ii. ***Vidas útiles de propiedades, adaptaciones y equipo***

La Entidad ha determinado las vidas útiles y el valor residual de sus activos sobre la base de su experiencia en la industria y con la participación de sus especialistas internos.

iii. ***Evaluación de deterioro***

La Entidad evalúa el deterioro de sus activos de larga duración, incluyendo crédito mercantil y otros activos intangibles, al menos anualmente. Para calcular la pérdida por deterioro de los activos de larga duración en uso, es necesario determinar el valor de recuperación de los activos. El valor de recuperación es definido como el mayor entre el precio neto de venta de un activo (o unidad generadora de efectivo) y el valor en uso del activo (o unidad generadora de efectivo). La determinación de los supuestos subyacentes relacionados con la recuperación de los activos de larga duración, incluyendo el crédito mercantil y otros activos intangibles, es subjetivo y requiere juicio profesional. Cualquier cambio en los supuestos clave acerca del negocio y planes de la Entidad, o cambios en las condiciones del mercado, pueden resultar en una pérdida por deterioro.

La determinación de la existencia de una pérdida por deterioro en el crédito mercantil requiere una estimación del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo a las cuales ha sido asignado el crédito mercantil. El cálculo del valor en uso requiere que la administración estime el valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo, determinado mediante una tasa de descuento adecuada.

iv. ***Activos por impuestos diferidos***

Bajo IFRS, la Entidad está obligada a reconocer los efectos de impuestos de las diferencias entre las bases contables y fiscales de los activos y pasivos. Un activo por impuestos diferidos sólo se reconoce por el monto que la Entidad considera recuperable de acuerdo con las proyecciones y estimaciones a la fecha de evaluación. Dichas estimaciones están basadas en el conocimiento del negocio por parte de la administración, así como también a través de la elaboración de proyecciones de utilidades futuras.

La Entidad efectúa proyecciones financieras de cada entidad legal donde mantiene el control con el objeto de determinar si los activos fiscales podrán ser utilizados en el futuro, en particular las pérdidas fiscales por amortizar. En atención a esas proyecciones, las pérdidas fiscales son activadas o reservadas por cada entidad legal donde la Entidad mantiene el control o influencia significativa en cada país donde operan dichas entidades legales.

v. ***Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la Entidad de la obligación por beneficios definidos***

La obligación por beneficios definidos de la Entidad se descuenta a una tasa establecida en las tasas de mercado de bonos gubernamentales y corporativos de alta calidad al final del periodo que se informa. Se requiere utilizar el juicio profesional al establecer los criterios para los bonos que se deben de incluir sobre la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes que consideran para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos gubernamentales y corporativos, su calificación y la identificación de los bonos atípicos que se excluyen.

vi. ***Procesos de medidas y valuación del valor razonable***

Algunos de los activos y pasivos de la Entidad son medidos a valor razonable para propósito de reporte. La administración de la Entidad utiliza el juicio profesional para determinar las técnicas de valuación apropiadas para las medidas del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Entidad usa los datos observables del mercado en la medida que estén disponibles. Cuando los resultados del Nivel 1 no estén disponibles, la Entidad calcula los valores razonables de manera interna (Nivel 3). La Administración de la Entidad revisa los resultados cada trimestre y analiza las causas de fluctuación en el valor razonable de los activos y pasivos.

vii. ***Provisiones IFRIC 23***

La Entidad evalúa el monto de impuestos probables a pagar por las posiciones fiscales abiertas de conformidad con los requerimientos de IFRIC 23. Dicha evaluación se realiza por las partidas fiscales inciertas que se relacionan principalmente con la interpretación de la legislación fiscal. Debido a la incertidumbre asociada con tales elementos impositivos, existe la posibilidad de que, al concluir los asuntos de impuestos abiertos en una fecha futura, el resultado final pueda diferir significativamente.

viii. ***Arrendamientos***

La Entidad evalúa los activos sujetos a arrendamiento y define aquéllos que son menores de los que no lo son. Aquellos sujetos al registro de derechos de uso son analizados para determinar los plazos de vigencia contractuales y las posibilidades de renovación con base en beneficios económicos, los pagos comprometidos estimados y las tasas de descuento utilizadas por tipo de activo para determinar el monto a registrar.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido incluye fondos fijos en caja, depósitos bancarios a la vista e inversiones a corto plazo de gran liquidez y se valúan a su valor nominal. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados consolidados de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:

	2025	2024	2023
Fondos fijos en la caja	$ 14,314	$ 19,960	$ 11,190
Depósitos bancarios a la vista y equivalentes de efectivo	3,922,617	3,170,486	2,983,725
	3,936,931	3,190,446	2,994,915

	2025	2024	2023
Efectivo restringido Largo Plazo [1] - Nota 16	85,193	84,520	82,872
	$ 4,022,124	$ 3,274,966	$ 3,077,787

(i) Algunas subsidiarias tienen préstamos bancarios garantizados con ciertas propiedades de inversión a través de hipotecas y/o fideicomisos de administración y/o garantía y/o fuente alterna de pago (los "Fideicomisos"). Este efectivo restringido se presenta en el rubro de Intangibles y otros activos en el estado consolidado de posición financiera.

En algunos de los Fideicomisos se contemplan diferentes cuentas de reserva sobre los recursos que forman parte del patrimonio fideicomitido como pueden ser derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales localizados en las propiedades de inversión objeto de las garantías de dichos préstamos bancarios. Dentro de las cuentas de reserva que se encuentran en algunos de los Fideicomisos están cuentas de reserva del servicio de deuda. El patrimonio de los Fideicomisos se invierte, en términos de los contratos que documentan los Fideicomisos, en diferentes instrumentos dentro de los que se encuentran instrumentos de deuda con grado de inversión y con liquidez cada 24 horas o la necesaria para llevar a cabo los fines de los Fideicomisos, tales como pagarés o bonos bancarios, instrumentos de deuda emitidos, garantizados o avalados por el Gobierno Federal.

6. Instrumentos financieros

Los activos financieros valuados a valor razonable con cambios a través de resultados, son como sigue:

	2025	2024	2023
Corto plazo:			
Certificados de capital de desarrollo [i]	$ 270,347	$ 314,459	$ 306,715
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios [ii]	1,168,813	1,166,725	1,063,392
	$ 1,439,160	$ 1,481,184	$ 1,370,107

(i) Inversiones en Certificados de Capital de Desarrollo ("CKD") correspondiente al Fideicomiso F/00687. Dicho fideicomiso tiene como objetivo invertir en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios ubicados en México, desarrollando tierra para su uso en el sector de vivienda, turístico, industrial, comercial o mixto. Este instrumento financiero de deuda estuvo listado en la Bolsa Mexicana de Valores hasta el 20 de octubre de 2020, posteriormente entro en periodo de liquidación. Su valor razonable al cierre de cada periodo que se informa es el que se presenta en la tabla anterior.

(ii) El 22 de febrero de 2021, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó que, en relación a su participación, a través de sus subsidiarias Monisan, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Cuauhtémoc Liceaga, S.A., en el Fideicomiso de Administración F/743955 (el cual, a su vez, era titular de derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Administración F/1447) y en el Fideicomiso de Administración CIB/535 (en adelante y en su conjunto la "Participación de las Subsidiarias"), relacionada 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), tomó la determinación de celebrar ciertos contratos de aportación y cesión de derechos fideicomisarios (en adelante los "Contratos de Aportación"), a efecto de aportar la Participación de las Subsidiarias a Fibra SOMA a cambio de recibir, en propiedad, 22,837,852 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por esta última (en adelante los "CBFI"). Hasta febrero de 2023 los Contratos de Aportación por este intercambio de activos condicionaban la clasificación del instrumento financiero como restringido, sin embargo, a partir de esa fecha la Entidad tiene el derecho de liquidar los CBFI.

Para garantizar el crédito a plazo modificado, reexpresado y consolidado hasta por un importe de $4,850,000, celebrado el 14 de julio de 2021, entre otros, por Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., como acreditado, y BBVA, Santander, HSBC y Scotiabank, como acreedores (el "Crédito Consolidado") se constituyó, en esa misma fecha, prenda bursátil traslativa de propiedad sobre los CBFI (la "Prenda Bursátil"). Este crédito fue liquidado anticipadamente el 15 de septiembre de 2023. Con motivo de la liquidación anticipada del saldo insoluto del Crédito Consolidado, el 21 de marzo de 2025, se suscribió el convenio de terminación del contrato de prenda bursátil traslativa de propiedad que se había constituido sobre los CBFI para garantizar el contrato correspondiente a dicho crédito.

7. Cuentas por cobrar e impuestos por recuperar

a. Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2025	2024	2023
Clientes	$ 1,205,546	$ 1,284,020	$ 1,211,435
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	(79,915)	(94,865)	(74,369)
	1,125,631	1,189,155	1,137,066
Impuesto al Valor Agregado ("IVA")	1,306,014	1,415,566	1,346,988
Otras cuentas por cobrar	238,037	516,072	321,333
Impuesto Sobre la Renta ("ISR") por recuperar	181,903	176,565	403,932
	1,725,954	2,108,203	2,072,253
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos y asociada	29,173	80,635	80,574
	$ 2,880,758	$ 3,377,993	$ 3,289,893

b. El movimiento de la estimación de pérdidas crediticias esperadas es como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo al 1 de enero	$ 94,865	$ 74,369	$ 71,941
Incrementos	25,423	32,087	17,065
Aplicaciones	(40,373)	(11,591)	(14,637)
Saldo al 31 de diciembre	$ 79,915	$ 94,865	$ 74,369

De acuerdo con los contratos que celebra la Entidad con sus clientes, los cobros de las cuentas por cobrar se reciben entre 30 y 90 días posteriores a la facturación, posteriormente, la cuenta se considera vencida.

La siguiente tabla detalla el perfil de los riesgos de las cuentas por cobrar basándose en la matriz de provisiones de la Entidad. La experiencia histórica de pérdida crediticia indica que no hay diferencias significativas en los patrones de pérdida para los diferentes segmentos de clientes, por lo que, la estimación de pérdidas crediticias esperadas se basa en el estado de vencimiento de la cartera sin distinguir entre las bases de clientes de la Entidad.

31/12/2025	Cuentas por cobrar a clientes - días vencidos					
	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 360	>360	Total
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%	0%	0%	100%	100%	-
Valor en libros	$ 1,057,948	$ 46,915	$ 20,768	$ 73,062	$ 6,853	$1,205,546
Pérdida crediticia esperada	$ -	$ -	$ -	$ 73,062	$ 6,853	$ 79,915

31/12/2024	Cuentas por cobrar a clientes - días vencidos					
	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 360	>360	Total
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%	0%	0%	100%	100%	-
Valor en libros	$1,107,161	$ 58,567	$ 23,427	$ 35,719	$ 59,146	$1,284,020
Pérdida crediticia esperada	$ -	$ -	$ -	$ 35,719	$ 59,146	$ 94,865

31/12/2023	Cuentas por cobrar a clientes - días vencidos					
	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 360	>360	Total
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%	0%	0%	100%	100%	-
Valor en libros	$1,049,704	$ 65,522	$ 21,840	$ 41,608	$ 32,761	$1,211,435
Pérdida crediticia esperada	$ -	$ -	$ -	$ 41,608	$ 32,761	$ 74,369

8. Inventarios

	2025	2024	2023
Inventario de artículos para oficina	$ 5,875,610	$ 6,109,345	$ 5,773,364
Inventario y suministros de restaurantes	278,030	255,183	190,822
Estimación para inventarios obsoletos	(49,977)	(5,794)	(9,704)
	6,103,663	6,358,734	5,954,482
Inventario inmobiliario	60,209	79,189	93,431
	$ 6,163,872	$ 6,437,923	$ 6,047,913

La estimación del valor del inventario obsoleto se reconoce dentro del costo de ventas en el concepto mercancía e insumos (ver Nota 26).

9. Activos clasificados como mantenidos para la venta

	2025	2024	2023
Saldo al 1 de enero	$ 347,495	$ 441,767	$ 31,865
Baja de activos por venta	(347,495)	(36,653)	-
Transferencia de propiedades, adaptaciones y equipo y propiedades de inversión	90,614	(59,279)	416,775
Efectos por conversión de moneda extranjera	-	1,660	(6,873)
Saldo al 31 de diciembre	$ 90,614	$ 347,495	$ 441,767

La Entidad tiene un plan formal de venta aprobado por la administración para los activos que se clasifican como disponibles para la venta.

La venta de los activos clasificados como disponibles para su venta, al 31 de diciembre de 2024, se llevó a cabo el 21 de febrero de 2025.

10. Propiedades, adaptaciones y equipo

	2025	2024	2023
Inversión bruta a costo:			
Terrenos	$ 1,560,829	$ 1,687,488	$ 1,604,830
Edificios y adaptaciones a inmuebles y locales arrendados	8,407,532	8,465,035	7,987,797
Mobiliario y equipo de cómputo	5,570,653	5,436,027	5,085,695
Equipo de transporte	494,628	488,999	468,259
Construcciones en proceso	311,832	214,156	158,785
Inversión bruta	$ 16,345,474	$ 16,291,705	$ 15,305,366
Depreciación acumulada:			
Edificios y adaptaciones a inmuebles y locales arrendados	$ (4,108,573)	$ (4,050,603)	$ (3,751,833)
Mobiliario y equipo de cómputo	(4,335,516)	(4,179,891)	(3,861,150)
Equipo de transporte	(350,806)	(323,525)	(284,816)
Depreciación acumulada	$ (8,794,895)	$ (8,554,019)	$ (7,897,799)
Inversión neta:			
Terrenos	$ 1,560,829	$ 1,687,488	$ 1,604,830
Edificios y adaptaciones a inmuebles y locales arrendados	4,298,959	4,414,432	4,235,964
Mobiliario y equipo de cómputo	1,235,137	1,256,136	1,224,545
Equipo de transporte	143,822	165,474	183,443
Construcciones en proceso	311,832	214,156	158,785
Total propiedades, adaptaciones y equipo - Neto	$ 7,550,579	$ 7,737,686	$ 7,407,567

La conciliación entre los valores netos en libros de las propiedades, adaptaciones y equipo es como sigue:

	Terrenos	Edificios y adaptaciones a inmuebles y locales arrendados	Mobiliario y equipo de cómputo
Saldo al 1 de enero de 2023	$ 1,896,343	$ 4,610,364	$ 1,503,803
Adiciones	-	212,956	315,725
Transferencia de activos	(276,521)	(127,619)	-
Efecto por conversión de moneda extranjera	(14,992)	(18,673)	(15,292)
Depreciación	-	(349,238)	(511,535)
Depreciación por discontinuación	-	(1,576)	(713)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	-	(90,250)	(67,443)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1,604,830	4,235,964	1,224,545
Adiciones	-	484,820	438,879
Transferencia de activos	45,664	46,720	-
Efecto por conversión de moneda extranjera	36,994	39,666	19,507
Depreciación	-	(316,299)	(418,217)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	-	(76,439)	(8,578)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,687,488	4,414,432	1,256,136
Adiciones	-	318,333	403,626
Transferencia de activos	(57,390)	24,454	893
Efecto por conversión de moneda extranjera	(25,952)	(28,392)	(10,196)
Depreciación	-	(331,723)	(386,068)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	(43,317)	(98,145)	(29,254)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	$ 1,560,829	$ 4,298,959	$ 1,235,137

	Equipo de transporte	Construcciones en proceso	Total propiedades, adaptaciones y equipo - Neto
Saldo al 1 de enero de 2023	$ 171,164	$ 112,813	$ 8,294,487
Adiciones	44,608	46,111	619,400
Transferencia de activos	-	-	(404,140)
Efecto por conversión de moneda extranjera	(2,076)	(139)	(51,172)
Depreciación	(3,853)	-	(864,626)
Bajas por discontinuación	(276)	-	(2,565)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	(26,124)	-	(183,817)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	183,443	158,785	7,407,567

	Equipo de transporte	Construcciones en proceso	Total propiedades, adaptaciones y equipo - Neto
Adiciones	57,944	52,790	1,034,433
Transferencia de activos	-	-	92,384
Efecto por conversión de moneda extranjera	3,133	3,060	102,360
Depreciación	(69,823)	(386)	(804,725)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	(9,223)	(93)	(94,333)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	165,474	214,156	7,737,686
Adiciones	59,480	98,717	880,156
Transferencia de activos	(894)	-	(32,937)
Efecto por conversión de moneda extranjera	(96)	(1,041)	(65,677)
Depreciación	(72,168)	-	(789,959)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	(7,974)	-	(178,690)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	$ 143,822	$ 311,832	$ 7,550,579

El gasto por depreciación se presenta dentro de los rubros de costo de ventas y gastos de administración y operación en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales (ver Nota 26).

El Crédito Consolidado estaba garantizado mediante el fideicomiso de garantía con derechos de reversión número CIB/3480, al que se aportaron, entre otros, 4 inmuebles registrados en propiedades y equipo. El 5 de diciembre de 2024, se celebró la extinción total de dicho fideicomiso y se revirtió la propiedad de los 4 inmuebles clasificados en propiedades y equipo que habían sido aportados en garantía al patrimonio del mismo y que estaban pendientes de liberación con motivo de la liquidación anticipada del Crédito Consolidado. La reversión de la propiedad de dichos 4 inmuebles se dio conforme a lo siguiente: 2 inmuebles en favor de Office Depot de México, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), 1 inmueble en favor de Restaurantes Toks, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), y 1 inmueble en favor de Controladora y Operadora de Inmuebles, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), en su carácter de fideicomitentes.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 2 inmuebles clasificados en propiedades y equipo se encuentran aportados al fideicomiso de garantía con derechos de reversión CIB/3686 que garantizaba el crédito simple, modificado y reexpresado hasta por un importe de $1,100,000, celebrado el 14 de julio de 2021, entre otros, por Restaurantes Toks, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), como acreditado, y BBVA, como acreedor (el “Crédito Toks”). Dichos inmuebles se encuentran en proceso de liberación con motivo del cumplimiento de las condiciones de liberación de gravámenes y la liquidación anticipada del Crédito Toks.

El valor comercial, al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, de los 2 inmuebles es de $173,642.

El valor contable de los 2 inmuebles, al 31 de diciembre de 2025, es de $94,902 y, al 31 de diciembre de 2024, de $96,619.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no se reconocieron deterioros materiales.

Al 31 de diciembre de 2023, un total de 6 inmuebles clasificados en propiedades y equipo se encontraban aportados a los fideicomisos de garantía con derechos de reversión número CIB/3480 y CIB/3686, correspondientes, respectivamente, al Crédito Consolidado y al Crédito Toks, que fueron liquidados anticipadamente durante el 2023.

El valor comercial, al 31 de diciembre de 2023, de los 6 inmuebles es de $952,649.

El valor contable, al 31 de diciembre de 2023, de los 6 inmuebles es de $236,872.

El 25 de octubre de 2023, el huracán Otis azotó la costa del Pacífico Mexicano como una tormenta de categoría cinco. A lo largo del estado de Guerrero el huracán Otis ocasionó inundaciones, daños a infraestructura y el cierre de la actividad económica, provocando el cierre temporal y, en algunos casos definitivo, de tiendas y restaurantes de la Entidad en la localidad de Acapulco. Los activos de la Entidad estaban asegurados. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los efectos contables por los activos e inversiones de la Entidad que fueron dañados por el huracán fueron registrados en resultados netos de los importes recuperados de la aseguradora. Los daños provocados por el huracán no tuvieron un efecto material en la situación financiera y resultados de operación de la Entidad al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

11. Activo por derecho de uso

La Entidad arrienda diversos locales y oficinas. El análisis de la madurez de los pasivos por arrendamiento se presenta en la Nota 18.

	2025	2024	2023
Inmuebles y locales			
Saldo al 1 de enero	$ 5,741,755	$ 5,415,435	$ 4,350,791
Adiciones por nuevos contratos, renovaciones e incremento por índice o tasas (i)	1,290,481	1,441,594	1,598,863
Bajas por terminación anticipada (ii)	(430,290)	(92,054)	(197,981)
Depreciación	(1,042,558)	(1,012,690)	(984,525)
Cambios en las condiciones de los contratos	-	-	299,144
Depreciación por discontinuación	-	-	(4,190)
Efectos por conversión de moneda extranjera	(14,885)	(10,530)	353,333
Saldo al 31 de diciembre	$ 5,544,503	$ 5,741,755	$ 5,415,435

(i) La Entidad celebra contratos de arrendamiento de activos necesarios para la operación de sus diferentes unidades de negocio. Estas adiciones al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no requirieron flujos de efectivo.

(ii) Las bajas realizadas corresponden a cierres de operación estratégicos.

El gasto por depreciación del activo por derecho de uso se reconoce en el costo de ventas y en los gastos de administración y operación, dentro de los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales (ver Nota 26).

12. Propiedades de inversión

La Entidad utiliza el enfoque de flujos futuros descontados y el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión excepto por las clasificadas como activos por derecho de uso. Estas técnicas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación a largo plazo (NOI por sus siglas en inglés), tasas de inflación y precio de sus reservas territoriales por metro cuadrado.

La Entidad determina de manera interna el valor razonable de sus terrenos y construcciones arrendadas, utilizando el enfoque de flujos futuros descontados y usa valuadores externos independientes para las propiedades de inversión ociosas, los cuales utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de las reservas territoriales. La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión considera el mayor y mejor uso de las propiedades en su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación al 31 de diciembre de 2025.

La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados consolidados del ejercicio en el que se determinan.

Los gastos directos de operación, incluyendo mantenimientos, relacionados con las propiedades de inversión que generan ingresos fueron $480,714, $471,819 y $396,480, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente, y los gastos de operación directos relacionados con las propiedades de inversión que no generan ingresos fueron aproximadamente $8,097, $4,959 y $5,703 por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los metros cuadrados rentables (no auditados) de superficie comercial fueron 1,102,523, 1,099,234 y 1,101,899, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la ocupación (no auditada) del total de metros cuadrados rentables en subsidiarias y asociadas fue de 94.9%, 93.8% y 88.5%, respectivamente.

Las propiedades de inversión están localizadas en diferentes estados de la República Mexicana y son clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable bajo IFRS. La siguiente tabla proporciona información acerca de cómo los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados (en particular, la técnica de valuación y los parámetros utilizados).

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terrenos y Construcciones para centros comerciales y oficinas	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2025: 11.52% 2024: 11.46% 2023: 11.37%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			NOI	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasa de inflación en México	2025: 3.50% 2024: 3.50% 2023: 3.50%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor	Relación estimación no observables con el valor razonable
Propiedades de inversión ociosas o en desarrollo - Reservas territoriales	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por metro cuadrado	Dependiendo de la ubicación	A menor precio por metro cuadrado, menor valor razonable

a. La siguiente tabla detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	2025	2024	2023
Terrenos y construcciones para centros comerciales y oficinas	$ 17,853,970	$ 16,990,187	$ 15,864,546
Reservas territoriales	1,205,611	958,824	1,331,716
Propiedades de inversión	19,059,581	17,949,011	17,196,262
Propiedades de inversión de activo por derecho de uso a costo	98,854	107,616	59,736
Saldo final	$ 19,158,435	$ 18,056,627	$ 17,255,998

b. La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2025	2024	2023
Propiedades de inversión			
Saldo al 1 de enero	$ 17,949,011	$ 17,196,262	$ 15,751,081
Adiciones	458,479	188,865	365,272
Transferencia de activos (ii)	(57,677)	(32,854)	(9,072)
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (iii) y (iv)	709,317	589,213	1,088,998
Efecto por conversión de moneda extranjera	451	7,525	(17)
Saldo al 31 de diciembre	$ 19,059,581	$ 17,949,011	$ 17,196,262
Propiedades de inversión de activo por derecho de uso a costo			
Saldo al 1 de enero	$ 107,616	$ 59,736	$ 109,187
Adiciones (i)	12,038	73,889	-
Transferencia de activos (ii)	-	-	(3,562)
Bajas	-	(3,342)	(36,582)
Efecto por conversión de moneda extranjera	-	(4,304)	1,679
Depreciación (iv)	(20,800)	(18,363)	(10,986)
Saldo al 31 de diciembre	$ 98,854	$ 107,616	$ 59,736

(i) Las adiciones no implicaron utilización de flujos de efectivo.

(ii) Las transferencias de activos corresponden a transferencias de terrenos y construcciones entre propiedades de inversión, propiedades, adaptaciones y equipos, inventarios inmobiliarios y activos mantenidos para su venta.

(iii) La ganancia (pérdida) por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión y propiedades de inversión de activos por derecho de uso se debe principalmente a cambios en: 1) tasas de descuento utilizadas para calcular el valor razonable, 2) la ocupación y flujos netos de operación a largo plazo y 3) nuevos contratos de arrendamiento, así como los cambios en los supuestos de mercado utilizados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión ociosas o en desarrollo.

(iv) Se presenta en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales neto de la ganancia neta por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

El Crédito Consolidado estaba garantizado mediante el fideicomiso de garantía con derechos de reversión número CIB/3480, al que se aportaron, entre otros, 10 inmuebles registrados en propiedades de inversión. El 5 de diciembre de 2024, se celebró la extinción total de dicho fideicomiso y se revirtió la propiedad de 10 de los inmuebles clasificados como propiedades de inversión que habían sido aportados en garantía al patrimonio del mismo y que estaban pendientes de liberación con motivo de la liquidación anticipada de dicho préstamo bancario. La reversión de la propiedad de dichos 10 inmuebles se llevó a cabo en favor de distintas subsidiarias de Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V. (todas, a su vez, subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), en su carácter de fideicomitentes.

Por lo anterior, al 31de diciembre de 2025, 2024 y 2023, un total de 20 propiedades de inversión de la Entidad se encuentran aportadas al fideicomiso de garantía con derechos de reversión correspondiente al préstamo bancario descrito en el inciso (i) de la Nota 19.

La opinión del valor comercial de las 20 propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2025 es de $6,865,800 y al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de $6,317,600, para ambos años.

Adicionalmente, se constituyó hipoteca sobre 3 propiedades de inversión para garantizar los créditos descritos en los incisos (ii), (iii) y (v) de la Nota 19. El valor razonable de estas 3 propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fue de $4,600,914, $4,125,144 y $4,015,541, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023, un total de 30 propiedades de inversión de la Entidad se encontraban aportadas a los fideicomisos de garantía con derechos de reversión correspondientes al préstamo bancario descrito en el inciso (i) de la Nota 19 y al Crédito Consolidado.

La opinión del valor comercial de las 30 propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 es de $8,397,320.

Dentro de los contratos de arrendamiento operativos que celebra la Entidad, como arrendadora, con sus clientes, existen diversas cláusulas como periodos de gracia otorgados, incentivos otorgados y contraprestaciones únicas (guantes comerciales) cobradas. Los ingresos de arrendamientos operativos se reconocen en línea recta durante la vida del contrato e incluyen el ingreso relacionado con estos incentivos y guantes comerciales.

13. Inversiones en negocios conjuntos y asociada

La Entidad mantiene las siguientes participaciones en negocios conjuntos y asociada:

Entidad	Tipo de inversión	Actividad principal	Lugar de constitución y principal lugar de negocio	Participación y derechos de voto de la Entidad 2025	2024	2023
Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.	Asociada	Desarrollo de propiedades de inversión, arrendamiento de oficinas y locales comerciales, y venta de inmuebles residenciales	Ciudad de México, México	41.6%	41.6%	41.6%
Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V.	Negocio conjunto	Retail especializado en venta de productos para mascotas	Ciudad de México, México	50.0%	50.0%	50.0%
Matriz Ideas Mex, S.A.P.I. de C.V.	Negocio conjunto	Retail especializado en venta de todo tipo de artículos para el hogar	Ciudad de México, México	50.0%	50.0%	50.0%

La integración de los montos reconocidos en los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, y en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales por los años terminados en esas fechas es como sigue:

Entidad	Inversiones en negocios conjuntos y asociada 2025	2024	2023
Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.	$ 2,831,133	$ 2,568,712	$ 2,443,186
Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V.	1,536,160	1,538,621	1,394,711
Matriz Ideas Mex, S.A.P.I. de C.V.	143,293	131,086	137,736
Otras	4,645	3,620	1,720
	$ 4,515,231	$ 4,242,039	$ 3,977,353

Entidad	Participación en la utilidad en resultados de negocios conjuntos y asociada 2025	2024	2023
Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V. (1)	$ 501,776	$ 455,955	$ 398,697
Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V. (1)	281,684	100,073	119,109
Matriz Ideas Mex, S.A.P.I. de C.V. (1)	5,044	(17,486)	(16,727)
	$ 788,504	$ 538,542	$ 501,079

(1) Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, incluye $40,384, $92,354 y $116,528, respectivamente, por efecto de eliminaciones de consolidación por transacciones entre partes relacionadas.

Las aportaciones realizadas en negocios conjuntos y asociada de la Entidad al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fueron de $30,000, $21,400 y $122,367, respectivamente. Los dividendos decretados por los negocios conjuntos y asociada de la Entidad al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fueron de $489,000, $250,000 y $155,381, respectivamente.

De acuerdo con las políticas contables descritas anteriormente:

Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V., se clasificó como un negocio conjunto. Este negocio conjunto se contabiliza utilizando el método de participación. La Entidad tiene derecho al 50% de los activos netos del negocio conjunto.

Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V., se clasifica como inversión en acciones de entidades asociadas debido a que la Entidad no tiene control ni control conjunto sobre la misma, pero sí tiene influencia significativa. Esta inversión en acciones de entidades asociadas se contabiliza en los estados financieros consolidados utilizando el método de participación.

Matriz Ideas Mex, S.A.P.I. de C.V., se clasificó como un negocio conjunto. Este negocio conjunto, se contabiliza utilizando el método de participación. La Entidad tiene derecho al 50% de los activos netos del negocio conjunto.

Un resumen de la información respecto de los negocios conjuntos e inversiones en la asociada de la Entidad se detalla a continuación. La información financiera condensada que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de los negocios conjuntos e inversiones en asociadas de la Entidad y están preparados de acuerdo con las IFRS y políticas contables uniformes para transacciones y eventos similares en circunstancias similares.

Información condensada de los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V.:

	2025	2024	2023
Activo a corto plazo	$ 2,111,313	$ 2,385,627	$ 1,914,738
Propiedades y equipo	2,476,093	2,319,213	2,292,599
Otros activos	533,999	517,386	474,504
Activos totales	5,121,405	5,222,226	4,681,841
Pasivos totales	2,049,085	2,146,856	1,892,419
Capital contable	$ 3,072,320	$ 3,075,370	$ 2,789,422

Información condensada de los estados de resultados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V.:

	2025	2024	2023
Ingresos totales	$ 8,638,299	$ 7,648,283	$ 6,726,315
Costo de ventas	4,848,329	4,353,366	3,860,640
Gastos de operación	2,580,250	2,273,944	1,974,535
Gastos financieros - Neto	82,854	42,917	130,094
Impuestos a la utilidad	349,242	293,061	225,743
Utilidad neta del año	$ 777,624	$ 684,995	$ 535,303

Información condensada de los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.:

	2025	2024	2023
Otros activos	$ 869,722	$ 782,931	$ 784,997
Propiedades de inversión	8,639,699	7,980,470	7,772,532
Activos totales	9,509,421	8,763,401	8,557,529
Pasivo a corto plazo	322,700	425,884	538,648
Préstamos bancarios corto plazo (1)	-	-	1,394,677
Préstamos bancarios largo plazo (1)	1,190,874	1,279,681	-
Otros pasivos a largo plazo	1,557,523	1,244,274	1,095,245
Pasivos totales	3,071,097	2,949,839	3,028,570
Capital contable	$ 6,438,324	$ 5,813,562	$ 5,528,959

(1) Con fecha 10 de junio de 2024, Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V., pagó el saldo insoluto del crédito bancario que tenía contratado con las instituciones bancarias HSBC y Santander, por $1,375,126, mediante la contratación de un nuevo crédito bancario con las instituciones bancarias Banco Inbursa y Santander, por $1,400,000, a un plazo de 7 años. Los intereses se pagan mensualmente a una tasa variable TIIE a 28 días más 220 puntos porcentuales de margen aplicable.

Información condensada de los estados de resultados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V.:

	2025	2024	2023
Ingresos por arrendamiento	$ 877,986	$ 512,017	$ 502,519
Ingresos por venta de vivienda	194,317	471,524	247,718
Costo por venta de vivienda	125,967	235,193	160,760
Gastos de operación	272,823	213,433	157,294
(Ingresos) gastos financieros - neto	150,171	134,677	132,036
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(562,096)	(58,567)	(95,646)
Impuestos a la utilidad	315,591	126,087	67,170
Utilidad neta del año	$ 769,847	$ 332,718	$ 328,623

Información condensada de los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de Matriz Ideas Mex, S.A.P.I. de C.V.:

	2025	2024	2023
Activo a corto plazo	$ 218,962	$ 176,935	$ 164,739
Otros activos a largo plazo	21,463	17,848	20,412
Activos por derecho de uso	220,913	225,649	241,706
Mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados	214,052	187,741	154,367
Activos totales	675,390	608,173	581,224

	2025	2024	2023
Pasivo a corto plazo	192,136	142,839	75,775
Préstamo bancario a corto plazo	125,000	-	-
Préstamos bancarios	-	125,000	125,000
Otros pasivos a largo plazo	177,200	183,705	200,969
Pasivos totales	494,336	451,544	401,744
Capital contable	$ 181,054	$ 156,629	$ 179,480

Información condensada de los estados de resultados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de Matriz Ideas Mex, S.A.P.I. de C.V.:

	2025	2024	2023
Ingresos	$ 368,346	$ 341,377	$ 172,429
Costo por venta	149,838	138,462	67,561
Gastos de operación	231,640	213,201	126,830
Gastos financieros - neto	22,454	39,889	17,653
Pérdida neta del año	$ (35,586)	$ (50,175)	$ (39,615)

14. Inversión en subsidiarias

Las subsidiarias relacionadas a continuación son empresas constituidas en México con operaciones en el territorio nacional, excepto por algunas subsidiarias de Office Depot de México, S.A. de C.V., que tienen operaciones en Centroamérica y Chile.

Los porcentajes de inversión en las subsidiarias directas más significativas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se muestran a continuación:

	Porcentaje de inversión			
Compañía o Grupo	2025	2024	2023	Actividad
Gigante Retail, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones de compañías especializadas en la venta detallista.
Grupo Toks, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones de compañías dedicadas a la operación y desarrollo de restaurantes y otros servicios.
Gigante Hospitalidad y Servicios Especializados, S.A.P.I. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones.
Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, comprendía 12, 22 y 21 compañías, respectivamente (en 10, 19 y 17 de ellas, respectivamente, Grupo Gigante, S.A.B de C.V., tiene inversión directa), que administran propiedades de inversión en donde se localizan restaurantes, tiendas, oficinas, bodegas, mini bodegas y locales comerciales arrendados a terceros (incluyendo algunos restaurantes, estacionamientos y tiendas de la Entidad) (ver Nota 1 Fusiones entre subsidiarias).

Compañía o Grupo	Porcentaje de inversión 2025	2024	2023	Actividad
Servicios Técnicos y Administrativos Gigante, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	A partir del 31 de octubre de 2025 y al 31 de diciembre de 2025 es tenedora de acciones de compañías especializadas, entre otros, en servicios de administración inmobiliaria, arrendamiento y operación de mini bodegas y operación de estacionamientos.

Los porcentajes de inversión en las subsidiarias indirectas más significativas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se muestran a continuación:

Compañía o Grupo	Porcentajes de inversión 2025	2024	2023	Actividad
Office Depot de México, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2025, comprendía 231 puntos de venta en México (incluye 2 centros de distribución que venden mercancía) especializados en la venta de productos y equipos para oficina y electrónicos, 8 en Costa Rica, 9 en Guatemala, 2 en El Salvador, 2 en Honduras, 5 en Panamá (incluye un centro de distribución que vende mercancía). Además, también operaba 39 tiendas de tecnología y electrónica bajo el formato Radio Shack (incluye un centro de distribución que vende mercancía), 8 tiendas bajo un contrato de cooperación con Huawei Technologies de México, S.A. de C.V., y 1 tienda bajo la marca Xiaomi al amparo de un contrato de distribución. Al 31 de diciembre de 2024, comprendía 235 puntos de venta en México (incluye 2 centros de distribución que venden mercancía) especializados en la venta de productos y equipos para oficina y electrónicos, 8 en Costa Rica, 9 en Guatemala, 3 en El Salvador, 3 en Honduras, 5 en Panamá (incluye un centro de distribución que vende mercancía). Además, también operaba 120 tiendas de tecnología y electrónica bajo el formato Radio Shack (incluye un centro de distribución que vende mercancía), 6 tiendas bajo un contrato de cooperación con Huawei Technologies de México, S.A. de C.V., y 3 tiendas bajo la marca Xiaomi al amparo de contratos de distribución. Al 31 de diciembre de 2023, comprendía 241 puntos de venta en México (incluye 2 centros de distribución que venden mercancía) especializados en la venta de productos y equipos para oficina y electrónicos, 8 en Costa Rica, 9 en Guatemala, 3 en El Salvador, 3 en Honduras, 5 en Panamá (incluye un centro de distribución que vende mercancía). Además, también operaba 127 tiendas de tecnología y electrónica bajo el formato Radio Shack (incluye un centro de distribución que vende mercancía), 6 tiendas bajo un contrato de cooperación con Huawei Technologies de México, S.A. de C.V., y 3 tiendas bajo la marca Xiaomi al amparo de contratos de distribución.

Compañía o Grupo	Porcentajes de inversión 2025	2024	2023	Actividad
Casa de Papelería M, S.A. de C.V. (Antes Casa Marchand, S.A. de C.V.)	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, contaba con 48, 47 y 46 puntos de venta ubicados en México, respectivamente, y un centro de distribución que vende mercancía.
Formas Eficientes, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, contaba con 1 centro de distribución que vende mercancía en México.
FESA Formas Eficientes, S.A.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, contaba con 1 centro de distribución que vende mercancía en Costa Rica.
Ofixpres, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, contaba con 1 centro de distribución que vende mercancía en El Salvador.
OD Chile, SpA	100.00%	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones de Grupo Prisa. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, las subsidiarias que forman parte de Grupo Prisa contaban con 5 centros de distribución que venden mercancía en Chile.
Distribuidora Storehome, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones de compañías especializadas en la venta detallista. Durante junio de 2023, las últimas tiendas dejaron de operar, quedando, a partir de esa fecha, únicamente como empresa tenedora de acciones de compañías especializadas en la venta detallista.
Restaurantes Toks, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, contaba con 196, 193 y 193 restaurantes bajo la marca Restaurantes Toks, respectivamente.
Operadora y Administradora de Restaurantes Gigante, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, contaba con 27, 25 y 23 restaurantes de comida china Panda Express, respectivamente, bajo el esquema de franquicia.
Operadora de Alimentos y Malteadas, S.A.P.I. de C.V. (Antes Operadora de Café y Chocolate de Especialidad, S.A. de C.V.)	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, contaba con 21, 18 y 14 restaurantes Shake Shack, respectivamente, bajo el esquema de franquicia.
Beer Factory de México, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2025, contaba con 13 taquerías El Farolito. Al 31 de diciembre de 2024, contaba con 14 taquerías El Farolito y los derechos derivados de la franquicia de 1 taquería El Farolito. Durante diciembre de 2024, cerraron los 5 restaurantes Beer Factory (siendo una línea de negocio no significativa). Al 31 de diciembre de 2023, contaba con 5 restaurantes Beer Factory, 14 taquerías El Farolito y los derechos derivados de las franquicias de 3 taquerías El Farolito.
Controinmuebles, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 contaba con 77, 66 y 67 inmuebles, respectivamente, que opera directamente, en donde se localizan tiendas, oficinas y locales comerciales arrendados a terceros (incluyendo algunos restaurantes, estacionamientos y tiendas de la Entidad) (ver Nota 1 Fusiones entre subsidiarias).
Unidad de Servicios Compartidos Gigante, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	100.00%	Presta servicios a la Entidad.

Incluyendo las subsidiarias significativas directas e indirectas mencionadas en la presente sección, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., cuenta con más de 70 subsidiarias.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre subsidiarias consolidables se han eliminado en la consolidación.

La siguiente tabla muestra los detalles de subsidiarias en las cuales la Entidad tiene una proporción de participación no controladora, al 31 de diciembre de cada año:

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2025	Utilidad (pérdida) neta asignada a la participación no controladora 2025	Participación no controladora acumulada 2025
Benmore International Corp.	Constituida en Panamá, operaba en República Dominicana a través de una subsidiaria directa que igualmente es de nacionalidad panameña	10.00%	$ (242)	$ 2
Grupo Prisa (Proveedores Integrales Prisa, S.A., Distribuidora Prisa Store, S.A., Proveedores Integrales del Norte, S.A., Surti Ventas, S.A., Proveedores Integrales del Sur, S.A., Prisa Logística, S.A., Transportes Surtivía Limitada, Transportes Tropiservi Limitada, y Transportes y Distribuidora Tropivias Limitada)	Chile	49.00%	104,027	314,291
			$ 103,785	$ 314,293

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2025	Utilidad (pérdida) integral asignada a la participación no controladora 2025
Benmore International Corp.	Constituida en Panamá, operaba en República Dominicana a través de una subsidiaria directa que igualmente es de nacionalidad panameña	10.00%	$ (1)

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora	Utilidad (pérdida) integral asignada a la participación no controladora
Grupo Prisa (Proveedores Integrales Prisa, S.A., Distribuidora Prisa Store, S.A., Proveedores Integrales del Norte, S.A., Surti Ventas, S.A., Proveedores Integrales del Sur, S.A., Prisa Logística, S.A., Transportes Surtivía Limitada, Transportes Tropiservi Limitada, y Transportes y Distribuidora Tropivias Limitada)	Chile	49.00%	85,398
			$ 85,397

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2024	Utilidad (pérdida) neta asignada a la participación no controladora 2024	Participación no controladora acumulada 2024
Benmore International Corp.	Constituida en Panamá, operaba en República Dominicana a través de una subsidiaria directa que igualmente es de nacionalidad panameña	10.00%	$ (422)	$ 6
Grupo Prisa (Proveedores Integrales Prisa, S.A., Distribuidora Prisa Store, S.A., Proveedores Integrales del Norte, S.A., Surti Ventas, S.A., Proveedores Integrales del Sur, S.A., Prisa Logística, S.A., Transportes Surtivía Limitada, Transportes Tropiservi Limitada, y Transportes y Distribuidora Tropivias Limitada)	Chile	49.00%	80,027	320,389
			$ 79,605	$ 320,395

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2024	Utilidad (pérdida) integral asignada a la participación no controladora 2024
Benmore International Corp.	Constituida en Panamá, operaba en República Dominicana a través de una subsidiaria directa que igualmente es de nacionalidad panameña	10.00%	$ (766)
Grupo Prisa (Proveedores Integrales Prisa, S.A., Distribuidora Prisa Store, S.A., Proveedores Integrales del Norte, S.A., Surti Ventas, S.A., Proveedores Integrales del Sur, S.A., Prisa Logística, S.A., Transportes Surtivía Limitada, Transportes Tropiservi Limitada, y Transportes y Distribuidora Tropivias Limitada)	Chile	49.00%	51,889
			$ 51,123

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2023	Utilidad (pérdida) neta asignada a la participación no controladora 2023	Participación no controladora acumulada 2023
Benmore International Corp.	Constituida en Panamá, operaba en República Dominicana a través de una subsidiaria directa que igualmente es de nacionalidad panameña	10.00%	$ (766)	$ 6
Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V.	México	49.90%	48,112	393,065
Grupo Prisa (Proveedores Integrales Prisa, S.A., Distribuidora Prisa Store, S.A., Proveedores Integrales del Norte, S.A., Surti Ventas, S.A., Proveedores Integrales del Sur, S.A., Prisa Logística, S.A., Transportes Surtivía Limitada, Transportes Tropiservi Limitada, y Transportes y Distribuidora Tropivias Limitada)	Chile	49.00%	116,416	302,765
			$ 163,762	$ 695,836

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 2023	Utilidad (pérdida) integral /no controladora 2023
Benmore International Corp.	Constituida en Panamá, operaba en República Dominicana a través de una subsidiaria directa que igualmente es de nacionalidad panameña	10.00%	$ (766)
Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V.	México	49.90%	48,112
Grupo Prisa (Proveedores Integrales Prisa, S.A., Distribuidora Prisa Store, S.A., Proveedores Integrales del Norte, S.A., Surti Ventas, S.A., Proveedores Integrales del Sur, S.A., Prisa Logística, S.A., Transportes Surtivía Limitada, Transportes Tropiservi Limitada, y Transportes y Distribuidora Tropivias Limitada)	Chile	49.00%	58,775
			$ 106,121

Durante diciembre de 2014, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., a través de su subsidiaria indirecta OD Panamá, S.A. (subsidiaria directa de Office Depot de México, S.A. de C.V.), adquirió el 90% de las acciones de Benmore International Corp., la cual operaba bajo la denominación de Office Depot en la República Dominicana. El 31 de octubre de 2018, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó que en apego a su plan estratégico y particularmente respecto al tratamiento de activos improductivos, Office Depot de México, S.A. de C.V., tomó la determinación de cerrar su operación en la República Dominicana y dar por terminado anticipadamente el contrato de franquicia que tenía celebrado con Office Depot Inc., en relación a dicho territorio y que correspondía al único contrato de esta naturaleza que tenía Office Depot de México, S.A. de C.V., con Office Depot Inc.

Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V., es una entidad que opera un centro comercial en el área metropolitana de la Ciudad de México. El 15 de agosto de 2024, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., y Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., adquirieron, en su conjunto, la participación no controladora de Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V., es decir, el 49.90% de las acciones representativas del capital social de dicha sociedad. El precio de compra de las acciones adquiridas fue de $465,000. Los efectos contables entre los accionistas comunes por $88,464, al ser partes relacionadas, se presenta en el estado consolidado de cambios del capital contable.

Grupo Prisa, es un grupo de empresas dedicadas principalmente a la distribución institucional y venta al por menor especializada en artículos, muebles y productos electrónicos para oficina.

Un resumen de la información financiera de las subsidiarias que tienen una participación no controladora significativa se detalla a continuación.

Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V.

Información condensada del estado de posición financiera al 31 de diciembre de:

	2023
Activo a corto plazo	$ 56,012
Propiedades de inversión	876,210
Otros activos	20,607
Activos totales	952,829
Otros pasivos	165,124
Pasivos totales	165,124
Capital contable	$ 787,705
Participación no controladora	$ 393,065

Información condensada del estado de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de:

	2023
Ingresos totales	$ 145,404
Utilidad neta del año	96,416
Participación no controladora	48,112

Grupo Prisa

Información combinada condensada de los estados de posición financiera de todas las compañías que integran Grupo Prisa (según se describe en esta Nota 14) al 31 de diciembre de:

	2025	2024	2023
Activo a corto plazo	$ 1,529,924	$ 1,688,278	$ 1,506,475
Propiedades y equipo	77,317	85,567	86,883
Activo por derecho de uso	161,831	246,600	298,949
Otros activos	38,190	29,925	25,203
Activos totales	1,807,262	2,050,370	1,917,510
Pasivo a corto plazo	1,062,632	1,210,062	1,061,077
Pasivo a largo plazo	103,219	186,453	238,545
Pasivos totales	1,165,851	1,396,515	1,299,622
Capital contable	$ 641,411	$ 653,855	$ 617,888
Participación no controladora 49%	$ 314,291	$ 320,389	$ 302,765

Información condensada de los estados de resultados y otros resultados integrales por los años terminados al 31 de diciembre de:

	2025	2024	2023
Ingresos totales	$ 4,535,778	$ 4,062,552	$ 4,317,409
Utilidad neta del año	212,302	163,320	237,583
Participación no controladora	104,027	80,027	116,416
Utilidad integral	174,281	105,896	119,949
Utilidad integral participación no controladora	85,398	51,889	58,775

15. Crédito mercantil

El crédito mercantil representa el exceso de la contraprestación pagada sobre el valor de los activos netos adquiridos a la fecha de adquisición. El crédito mercantil ha sido asignado a las unidades generadoras de efectivo que la administración considera obtienen sinergias y se benefician con la adquisición y éste se somete a pruebas de deterioro anualmente considerando el valor en uso de dichas unidades generadoras de efectivo.

El cálculo del valor en uso se estima como el valor presente de los flujos de efectivo de cada unidad generadora de efectivo ("UGE"), determinado mediante supuestos clave como planes de negocio para cada UGE considerando la experiencia pasada de su desempeño, los presupuestos aprobados y las condiciones económicas y de mercado para los planes futuros y su perpetuidad. Dependiendo de la naturaleza del negocio de cada UGE, la administración realiza los planes de los flujos futuros considerando un panorama entre 5 y 10 años. Los flujos planeados son descontados a una tasa que refleja el costo promedio ponderado de capital ("WACC" por sus siglas en inglés) que considera como principales insumos la inflación proyectada a largo plazo, el nivel de endeudamiento, tasa de riesgo país y prima de tamaño entre otros.

Al 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023, los cálculos efectuados concluyen que el crédito mercantil no tiene deterioro. Las tasas de descuento más representativas de las UGE por segmento fueron:

	2025		2024		2023	
	Restaurantes	Autoservicios	Restaurantes	Autoservicios	Restaurantes	Autoservicios
Tasa de descuento	11.34	11.52	12.08	11.37	12.08	11.37
Factor de perpetuidad	3.52	8.68	3.52	8.72	3.52	8.79

La conciliación del movimiento en el crédito mercantil es como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo al 1 de enero	$ 966,379	$ 962,303	$ 971,173
Efecto por conversión de moneda extranjera	(2,510)	4,076	(8,870)
Saldo al 31 de diciembre	$ 963,869	$ 966,379	$ 962,303

La integración del crédito mercantil por negocio adquirido es como sigue:

	2025	2024	2023
Casa la Daga, S.A. de C.V.	$ 47,750	$ 47,750	$ 47,750
Casa de Papelería M, S.A. de C.V. (antes Casa Marchand, S.A. de C.V.)	261,327	261,327	261,327
Grupo Prisa (Proveedores Integrales Prisa, S.A., Distribuidora Prisa Store, S.A., Proveedores Integrales del Norte, S.A., Surti Ventas, S.A., Proveedores Integrales del Sur, S.A., y Prisa Logística, S.A.)	60,871	60,871	60,871
Restaurantes California, S. A. de C. V.	588,306	588,306	588,306
Activos - Fly by Wings	15,430	15,430	15,430
Grupo Prisa (Transportes Surtivía Limitada, Transportes Tropiservi Limitada, y Transportes y Distribuidora Tropivias Limitada)	15,476	15,476	15,476
Efecto por conversión de moneda extranjera	(25,291)	(22,781)	(26,857)
Total	$ 963,869	$ 966,379	$ 962,303

16. Intangibles y otros activos

a. La conciliación de los movimientos de intangibles y otros activos es como sigue:

	2025	2024	2023
Intangibles:			
Cargos diferidos	$ 72,136	$ 72,132	$ 72,132
Amortización acumulada	(52,180)	(48,884)	(45,241)
	19,956	23,248	26,891
Marcas	639,376	655,251	629,852
Lista de clientes	230,434	234,819	227,698
Acuerdos de no competencia	120,204	124,617	118,376
Amortización acumulada	(440,412)	(436,593)	(347,708)
	549,602	578,094	628,218
Licencia de software	752,246	699,137	598,341
Amortización acumulada	(565,260)	(511,090)	(433,721)
	186,986	188,047	164,620
Otros activos:			
Otros pagos anticipados y anticipos para construcción	161,048	347,314	529,277
Instrumentos financieros derivados (ver Notas 21 y 23)	-	173,407	140,672
Efectivo restringido - Nota 5	85,193	84,520	82,872
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos y asociada	29,173	80,635	77,764
Periodos de gracia otorgados e intangibles por ubicaciones	29,710	35,675	43,898
Asistencia técnica pagada por anticipado	17,868	8,745	5,740
Total	$ 1,079,536	$ 1,519,685	$ 1,699,952

En 2025, se registró dentro de otros activos, una amortización de $14,037.

La conciliación entre los valores netos en libros de los activos intangibles es como sigue:

	Cargos diferidos	Marcas	Lista de clientes	Acuerdos de no competencia	Licencia de software	Total
Saldos al 1 de enero de 2023	$ 30,314	$ 599,258	$ 103,285	$ 3,889	$ 166,552	$ 903,298
Adiciones	-	-	-	-	50,300	50,300
Amortización	(3,423)	(3,722)	(16,656)	(3,889)	(51,337)	(79,027)
Efecto de las diferencias en tipo de cambio de moneda extranjera	-	(51,288)	(2,659)	-	(895)	(54,842)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	26,891	544,248	83,970	-	164,620	819,729

	Cargos diferidos	Marcas	Lista de clientes	Acuerdos de no competencia	Licencia de software	Total
Adiciones	-	292	-	-	74,829	75,121
Amortización	(3,643)	(54,844)	(15,844)	-	(51,402)	(125,733)
Efecto de las diferencias en tipo de cambio de moneda extranjera	-	19,892	380	-	-	20,272
Saldos al 31 de diciembre de 2024	23,248	509,588	68,506	-	188,047	789,389
Adiciones	-	-	-	-	66,103	66,103
Amortización	(3,292)	(3,714)	(10,250)	-	(54,950)	(72,206)
Efecto de conversión de moneda extranjera	-	(14,597)	69	-	(12,214)	(26,742)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 19,956	$ 491,277	$ 58,325	$ -	$ 186,986	$ 756,544

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los cálculos efectuados concluyen que los activos intangibles no tienen deterioro.

Del total del saldo de las marcas, se incluyen valores de vida útil indefinida relacionados principalmente con la adquisición de Marchand en 2014; así como Prisa y RadioShack, estas últimas en 2015. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el valor de tales marcas fue de $376,732, $391,327 y $422,508, respectivamente.

b. Las tasas de descuento más representativas de las UGE por segmento fueron:

	2025		2024		2023	
	Restaurantes	Autoservicios	Restaurantes	Autoservicios	Restaurantes	Autoservicios
Tasa de descuento	11.34	11.52	12.08	11.37	12.08	11.37
Factor de perpetuidad	3.52	8.68	3.52	8.72	3.52	8.79

c. Las vidas útiles totales para el cálculo de la amortización son las siguientes:

	Años promedio
Cargos diferidos	4
Marcas con vida útil definida	3 y 7
Acuerdos de no competencia	3 y 7
Licencia de software	de 3 a 10
Lista de clientes	10

17. Impuestos y gastos acumulados

	2025	2024	2023
Impuestos por pagar - principalmente ISR	$ 1,122,400	$ 1,321,602	$ 1,103,754
Gastos acumulados de operación	773,944	781,451	751,356
Beneficios directos a empleados [(i)]	370,799	556,621	365,423
Cuentas por pagar a asociada [(ii)]	845	160,175	5,968
Anticipo de clientes	22,515	32,621	31,666
Instrumentos financieros derivados (ver Nota 21)	4,829	-	-
Acreedores diversos por servicios	778,201	781,833	761,690
Total	$ 3,073,533	$ 3,634,303	$ 3,019,857

(i) Al 31 de diciembre de 2024, el pasivo a corto plazo del plan de beneficios a directores por $181,926 se presenta en el rubro de impuestos y gastos acumulados.

(ii) Al 31 de diciembre de 2024, incluye $160,000 correspondientes a la cuenta por pagar por la adquisición de la participación no controladora de Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V.

18. Pasivo por arrendamiento

El pasivo por arrendamiento se relaciona con arrendamientos de inmuebles en los cuales la Entidad tiene ubicadas algunas de sus tiendas, restaurantes y oficinas corporativas, los periodos de arrendamiento van, en su mayoría, de 1 a 30 años (incluyendo posibles prórrogas). La mayoría de los contratos de arrendamiento operativos mayores a 1 año contienen cláusulas para revisión de rentas, generalmente con base en la inflación.

	2025	2024	2023
Saldo al 1 de enero	$ 6,613,695	$ 5,970,849	$ 4,986,146
Adiciones nuevos contratos, renovaciones e incremento por índice o tasas	1,290,481	1,515,483	1,598,863
Bajas por terminación anticipada (ver Nota 11)	(453,062)	(116,390)	(198,706)
Pagos realizados por arrendamiento	(1,537,021)	(1,471,212)	(1,394,202)
Intereses por arrendamiento	590,493	564,571	516,385
Cambios en las condiciones de los contratos	-	-	285,163
Bajas por discontinuación	-	-	(3,917)
Efectos por conversión de moneda extranjera	(96,847)	150,394	181,117
Saldo al 31 de diciembre	$ 6,407,739	$ 6,613,695	$ 5,970,849
Porción a corto plazo	$ 1,059,331	$ 1,069,055	$ 928,879
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	5,348,408	5,544,640	5,041,970
	$ 6,407,739	$ 6,613,695	$ 5,970,849

	2025	2024	2023
Gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo	$ 1,788	$ 76,035	$ 53,860
Pagos variables por arrendamiento	315,367	145,472	114,086
Monto total reconocido en resultados	$ 317,155	$ 221,507	$ 167,946

Los pagos futuros por concepto de arrendamientos financieros no descontados al 31 de diciembre se detallan en la siguiente tabla:

	2025	2024	2023
En un año	$ 1,544,692	$ 1,566,260	$ 1,209,881
Después de un año, pero no más de cinco	4,319,615	4,624,889	3,496,249
Más de cinco años	3,300,932	3,512,361	3,067,476
	$ 9,165,239	$ 9,703,510	$ 7,773,606

19. Préstamos bancarios

Garantizado a costo amortizado:	2025	2024	2023
Con fecha 13 de diciembre de 2018, Covilla, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía hipotecaria y prendaria a 40 meses y pago al vencimiento, la primera disposición se realizó el 14 de diciembre de 2018 por $300,000, el 13 de febrero de 2019 se hizo una segunda disposición por $300,000 con las mismas condiciones que la primera, el 13 de mayo de 2019 se hizo una tercera disposición por $400,000 con las mismas condiciones que las anteriores. Los intereses se pagaban mensualmente a la tasa fija anual de 10.89% para la primera disposición, a una tasa fija anual de 10.25% para la segunda disposición y a la tasa fija anual del 10.00% para la tercera disposición. Con fecha 20 de julio de 2021 se reestructuró la deuda ampliando el plazo de vencimiento al 2031, estableciéndose una tasa variable TIIE a 28 días más 3.5 puntos porcentuales de margen aplicable y 102 amortizaciones mensuales crecientes (una vez concluido el periodo de gracia aplicable). (v)	894,934	946,684	994,469

Garantizado a costo amortizado:	2025	2024	2023
Con fecha 19 de agosto de 2021, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía fiduciaria. La única disposición fue por $2,000,000, con fecha de vencimiento en el año 2026, a liquidarse en 61 amortizaciones mensuales, pagando intereses mensualmente a una tasa variable TIIE a 28 días más margen aplicable de 3.15%. (i)	1,580,880	1,700,120	1,804,800
Con fecha 20 de julio de 2021, Arbokel, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía hipotecaria y prendaria. La única disposición fue por $695,000, con fecha de vencimiento en el año 2031, a liquidarse en 108 amortizaciones mensuales que inician a la conclusión del periodo de gracia y pagando intereses mensualmente a una tasa variable TIIE a 28 días más 3.00 puntos porcentuales de margen aplicable. (iii)	585,562	620,534	652,987
Con fecha 20 de julio de 2021, Guadalvilla, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple con garantía hipotecaria y prendaria. La única disposición fue por $265,000, con fecha de vencimiento en el año 2031, a liquidarse en 108 amortizaciones mensuales que inician a la conclusión del periodo de gracia, pagando intereses mensualmente a una tasa variable TIIE a 28 días más 3.00 puntos porcentuales de margen aplicable. Por efecto de fusión, el 31 de diciembre de 2021, Controinmuebles, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.) asumió, entre otras, la titularidad de todos los derechos y obligaciones que, a esa fecha, correspondían a Guadalvilla, S.A. de C.V., incluyendo los derechos y obligaciones de ésta última como acreditada en este crédito. (ii)	223,272	236,607	248,981
Total garantizado a costo amortizado	$ 3,284,648	$ 3,503,945	$ 3,701,237

No garantizados a costo amortizado:	2025	2024	2023
Con fecha 15 de noviembre de 2016, Office Depot de México, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple por hasta $3,000,000, con fecha de disposición el 17 de noviembre de 2016, a un plazo de 10 años con 24 meses de periodo de gracia por lo que respecta al principal y 96 amortizaciones mensuales. Los intereses se pagaban mensualmente a una tasa fija anual de 9.02%. Con fechas 17 de junio de 2020, 16 de diciembre de 2020 y 16 de marzo de 2021, se celebraron convenios modificatorios al contrato de crédito mediante los cuales entre otras cosas se recalendarizaron los pagos de amortizaciones de capital y/o intereses, se amplió la vigencia del crédito para vencer en 2031 y se modificó el calendario de amortizaciones para incluir un periodo de gracia y establecer 120 amortizaciones mensuales del crédito. (iv)	$ 1,430,672	$ 1,654,412	$ 1,878,151
Con fecha 12 de septiembre de 2023, Restaurantes Toks, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple por hasta $2,100,000, con fecha de disposición el 15 de septiembre de 2023, a un plazo de 7 años con 12 meses de periodo de gracia por lo que respecta al principal y 84 amortizaciones mensuales. Los intereses se pagan mensualmente a una tasa variable TIIE a 28 días más 2.70 puntos porcentuales de margen aplicable. (vii)	1,971,060	2,075,850	2,100,000
Con fecha 18 de diciembre de 2023, Office Depot de México, S.A. de C.V. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrató un crédito simple por hasta $1,000,000, con fecha de disposición el 21 de diciembre de 2023, a un plazo de 10 años con 4 semestres de gracia incluidos respecto del pago de principal y 16 amortizaciones semestrales. Los intereses se pagan mensualmente a una tasa variable TIIE a 28 días más 1.40 puntos porcentuales de margen aplicable. (viii)	1,000,000	1,000,000	1,000,000

No garantizados a costo amortizado:	2025	2024	2023
Con fecha 12 de septiembre de 2023, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., contrató un crédito simple por hasta $1,750,000, con fecha de disposición el 15 de septiembre de 2023, a un plazo de 7 años con 12 meses de periodo de gracia por lo que respecta al principal y 84 amortizaciones mensuales. Los intereses se pagan mensualmente a una tasa variable TIIE a 28 días más 2.70 puntos porcentuales de margen aplicable. (vi)	1,642,550	1,729,875	1,750,000
Total no garantizado a costo amortizado	6,044,282	6,460,137	6,728,151
Total préstamos bancarios	9,328,930	9,964,082	10,429,388
Costo amortizado - Neto (a)	4,919	(9,424)	84
Total préstamos bancarios a costo amortizado	$ 9,333,849	$ 9,954,658	$ 10,429,472
Porción a corto plazo	$ 2,254,910	$ 633,538	$ 464,416
Préstamos bancarios a largo plazo	7,078,939	9,321,120	9,965,056
	$ 9,333,849	$ 9,954,658	$ 10,429,472

(a) Efecto de costo amortizado neto, generado por las reestructuras de créditos bancarios que se realizaron durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, que conforme al marco de IFRS 9 Instrumentos Financieros no calificó como modificaciones sustanciales de la deuda bancaria original, motivo por el cual el valor presente de dichas reestructuras, que ascendió al 31 de diciembre de 2023 a una pérdida de $91,646, se reconoció como ajuste al costo amortizado de las deudas originales a dichas fechas. Dicho ajuste de costo amortizado se registró como parte de los gastos financieros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023. Dicho efecto no generó flujos de efectivo.

La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fue de 7.34%, 10.24% y 11.50%, respectivamente.

(i) Este préstamo está garantizado mediante un fideicomiso irrevocable de administración, garantía y fuente de pago al que se aportaron 20 propiedades de inversión de la Entidad y un fideicomiso irrevocable de administración y fuente alterna de pago. El valor comercial de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2025, es de $6,865,800 y, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es de $6,317,600, en ambos periodos.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

a) Limitantes: 1) incurrir en deuda adicional si dicha deuda adicional se pretende garantizar con los mismos activos que garantizan el crédito, 2) constituir gravámenes sobre los activos que garantizan el crédito, 3) disolución y liquidación del acreditado y los fideicomitentes, 4) transmisión de los activos que garantizan el crédito, 5) cambios en la naturaleza del negocio del acreditado y los fideicomitentes, 6) montos máximos de gastos de operación y mantenimiento de los activos que garantizan el crédito y 7) pago de dividendos por parte del acreditado en caso de presentarse causas de incumplimiento y de vencimiento anticipado del contrato.

b) Razones y Restricciones Financieras: 1) razón de préstamo a valor, 2) razón de cobertura de servicio de deuda, 3) “WALT” (plazo remanente promedio ponderado de los contratos de arrendamiento de los activos otorgados en garantía), 4) ocupación mínima de los activos otorgados en garantía y 5) fondos de reserva de servicio de deuda e inversiones de capital.

c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses o en el destino del crédito; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) insolvencia, 6) expropiación, 7) cambio de control, 8) conflictos laborales y 9) sentencias y embargos. En su mayoría, las casusas de vencimiento anticipado contemplan tanto periodos de cura como montos de materialidad.

Como parte de la negociación, las instituciones financieras acreedoras requirieron la cancelación de los “SWAP’s” que se tenían vigentes y la contratación de nuevos instrumentos financieros derivados de cobertura de intereses, con la finalidad de administrar el riesgo relacionado con la tasa de interés variable del crédito (TIIE a 28 días). Bajo este esquema, se fija la tasa de interés, a partir del 31 de diciembre de 2021 y durante todo el plazo del crédito, en límites de 7.2215% y 7.38%, más 315 puntos base de margen aplicable establecido en el contrato de crédito. En términos del contrato de crédito, el instrumento contratado debe cubrir, al menos, el 70% del saldo insoluto del crédito. Las operaciones de derivados de cobertura están garantizadas también mediante los fideicomisos a que se refiere el presente punto. El valor nocional inicial del “SWAP” fue de $1,381,688 cubriendo el 70% del saldo insoluto del crédito a la fecha de contratación del derivado.

Estos instrumentos financieros derivados tenían un valor razonable activo de $501, $37,851 y $56,233 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

(ii) Este préstamo está garantizado con una hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble; asimismo, cuenta con la obligación solidaria y aval de Arbokel, S.A. de C.V., y Controinmuebles, S.A. de C.V. (subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.). Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el valor razonable de la propiedad de inversión es de $603,796, $583,088 y $579,211 respectivamente.

Con fecha 31 de diciembre de 2021, Guadalvilla, S.A. de C.V., acordó fusionarse, como sociedad fusionada, extinguiéndose, con Controinmuebles, S.A. de C.V., como sociedad fusionante, que subsistió. Como consecuencia de esta fusión, Controinmuebles, S.A. de C.V., asumió la titularidad de todos los derechos y obligaciones que, a la fecha de la fusión, correspondían a Guadalvilla, S.A. de C.V., incluyendo los derivados de este contrato de crédito, en su carácter de acreditada.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

a) Limitantes: 1) incurrir en pasivos adicionales, 2) constituir gravámenes por un valor igual o superior al 5% de los activos fijos del acreditado, 3) otorgar préstamos o créditos fuera del curso ordinario del negocio, 4) transmisión de los activos por un valor igual o superior al 5% de los activos fijos del acreditado y 5) cambios en la naturaleza del negocio del acreditado.

b) Razones y Restricciones Financieras: 1) índice de cobertura de servicio de deuda, que empezó a medirse a partir del cierre del cuarto trimestre de 2022, 2) capital contable mínimo y 3) aforo mínimo de la garantía.

c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales, 6) sentencias y embargos, 7) disminución del valor de la garantía o no mantener los seguros de la misma, y 8) conflictos laborales. En su mayoría, las casusas de vencimiento anticipado contemplan tanto periodos de cura como montos de materialidad.

(iii) Este préstamo está garantizado con una hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble; asimismo, cuenta con la obligación solidaria y aval de Guadalvilla, S.A. de C.V., y Controinmuebles, S.A. de C.V. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el valor razonable de la propiedad de inversión es de $1,765,516, $1,654,642 y $1,581,845, respectivamente.

Con fecha 31 de diciembre de 2021, Guadalvilla, S.A. de C.V., acordó fusionarse, como sociedad fusionada, extinguiéndose, con Controinmuebles, S.A. de C.V., como sociedad fusionante, que subsistió. Como consecuencia de esta fusión, Controinmuebles, S.A. de C.V., asumió la titularidad de todos los derechos y obligaciones que, a la fecha de la fusión, correspondían a Guadalvilla, S.A. de C.V., incluyendo los derivados de este contrato de crédito, en su carácter de obligada solidaria y avalista.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

a) Limitantes: 1) incurrir en pasivos adicionales, 2) constituir gravámenes por un valor igual o superior al 5% de los activos fijos del acreditado, 3) otorgar préstamos o créditos fuera del curso ordinario del negocio, 4) transmisión de los activos por un valor igual o superior al 5% de los activos fijos del acreditado y 5) cambios en la naturaleza del negocio del acreditado.
b) Razones y Restricciones Financieras: 1) índice de cobertura de servicio de deuda, que empezó a medirse a partir del cierre del cuarto trimestre de 2022, 2) capital contable mínimo y 3) aforo mínimo de la garantía.
c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales, 6) sentencias y embargos, 7) disminución del valor de la garantía o no mantener los seguros de ésta, y 8) conflictos laborales. En su mayoría, las casusas de vencimiento anticipado contemplan tanto periodos de cura como montos de materialidad.

(iv) Este préstamo cuenta con obligación solidaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

a) Limitantes: 1) incurrir en pasivos adicionales bajo las mismas condiciones financieras de tasa, plazo, monto y destino del crédito, en los que la acreditada constituya gravámenes, y 2) reducir o modificar la estructura accionaria de Office Depot de México, S.A. de C.V., si lo anterior implica un cambio de control.
b) Razones y Restricciones Financieras: 1) índice de apalancamiento, y 2) índice de cobertura de intereses, en ambos casos, a partir del primer trimestre del 2022.
c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales y 6) insolvencia. En su mayoría, las casusas de vencimiento anticipado contemplan tanto periodos de cura como montos de materialidad.

El 17 de junio de 2020, se celebró un primer convenio modificatorio del contrato de crédito mediante el cual, entre otros temas: a) se recalendarizaron los pagos de intereses ordinarios y de amortizaciones parciales de capital correspondientes a los meses de junio a noviembre de 2020. Las amortizaciones de capital recalendarizadas serán pagadas, sin penalización, causación de intereses moratorios ni cargo alguno en las últimas 4 amortizaciones del crédito, y los intereses ordinarios recalendarizados se pagaron, en una sola amortización, sin penalización ni cargo alguno el 17 de diciembre de 2020; y, b) se incluyó la restricción y obligación financiera correspondiente al nivel de apalancamiento.

El 16 de diciembre de 2020, se celebró un segundo convenio modificatorio del contrato de crédito mediante el cual, entre otros temas, se recalendarizaron los pagos de amortizaciones parciales de capital correspondientes a los meses de diciembre 2020 a febrero de 2021. Las amortizaciones de capital recalendarizadas se pagaron, sin penalización, causación de intereses moratorios ni cargo alguno el 17 de marzo de 2021.

El 16 de marzo de 2021, se celebró un tercer convenio modificatorio al contrato de crédito mediante el cual, entre otros temas, se recalendarizaron los pagos de amortizaciones parciales de capital con un nuevo plazo de gracia hasta julio de 2021, se amplió la vigencia del contrato de crédito hasta 2031 y se adicionó la obligación financiera relativa al índice de cobertura de intereses.

En relación con este préstamo se celebró un contrato de derivados de cobertura, con la finalidad de administrar el riesgo de la tasa de interés variable (TIIE a 28 días). Bajo este esquema se fijó la tasa en 7.5950% más 143 puntos base de margen aplicable en términos del contrato de crédito.

Como consecuencia de la celebración del tercer convenio modificatorio, se modificó la tabla de pagos del instrumento financiero derivado de cobertura contratado para adaptarla, durante la vigencia de dicho instrumento financiero, a las recalendarizaciones de amortizaciones pactadas en dicho tercer convenio modificatorio. El instrumento financiero derivado vence en noviembre de 2026. El valor nocional inicial del "SWAP" fue de $3,000,000, cubriendo el 100% del saldo insoluto del crédito a la fecha de contratación del derivado.

Este instrumento financiero derivado tenía un valor razonable activo de $4,328, $51,035 y $73,421 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

(v) Este préstamo está garantizado con una hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble; asimismo, cuenta con la obligación solidaria y aval de Controinmuebles, S.A. de C.V. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el valor razonable de la propiedad de inversión es de $2,231,602, $1,887,413 y $1,789,109, respectivamente.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

a) Limitantes: 1) inversiones de capital, 2) incurrir en pasivos adicionales, 3) constituir gravámenes sobre los activos por un valor igual o superior al 5% de los activos fijos del acreditado y superior a $2,000,000 en el caso de la obligada solidaria, 4) fusiones y escisiones, 5) otorgar préstamos o créditos fuera del curso ordinario del negocio, 6) transmisión de activos por un valor igual o superior al 5% de los activos fijos de la acreditada y de la obligada solidaria, respectivamente, 7) cambios en la naturaleza del negocio y 8) pago de dividendos.
b) Razones y Restricciones Financieras: 1) índice de cobertura de servicio de deuda, que empezó a medirse a partir del cierre del cuarto trimestre de 2022, 2) capital contable mínimo y 3) aforo mínimo de la garantía.
c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal o intereses; 2) incumplimiento cruzado de deuda; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) entrega de información significativa falsa o con errores, 5) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales, 6) sentencias y embargos, 7) disminución del valor de la garantía o no mantener los seguros de la misma, 8) conflictos laborales y 9) cambio de control. En su mayoría, las casusas de vencimiento anticipado contemplan tanto periodos de cura como montos de materialidad.

Con fecha 13 de mayo de 2020, se celebró un convenio modificatorio, en el que, entre otros temas, las partes acordaron acumular los intereses ordinarios, generados, devengados y no pagados al 13 de mayo de 2020, junto con los intereses ordinarios que se generen y devenguen, en términos del contrato de crédito, en los 4 periodos de intereses siguientes a la fecha de suscripción del convenio modificatorio y establecer como nueva fecha de pago de dichos intereses ordinarios el 13 de septiembre de 2020.

Con fecha 14 de septiembre de 2020, se celebró un segundo convenio modificatorio, mediante el cual, entre otros temas, se capitalizó la cantidad de $35,047 correspondiente a intereses ordinarios, generados y devengados del 13 de abril al 13 de agosto de 2020.

El 20 de julio de 2021 se celebró un tercer convenio modificatorio al contrato de crédito, mediante el cual, entre otros temas, se modificó la fecha de vencimiento a julio de 2031, la tasa de interés y las amortizaciones mensuales.

(vi) Este préstamo no tiene garantías.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

a) Limitantes: 1) adquirir participaciones en otras empresas fuera del curso ordinario del negocio; 2) otorgar préstamos o créditos, con o sin garantía, fuera del curso ordinario del negocio; 3) constituir gravámenes por un valor igual o superior al 5% de los activos totales consolidados del acreditado; 4) disolución y liquidación; 5) fusiones, escisiones, consolidaciones y reorganizaciones; 6) transmisión de activos por un valor igual o superior al 10% de los activos totales consolidados del acreditado, salvo por las excepciones previstas en el contrato de crédito; 7) contratar pasivos con costo financiero si después de dar efecto a la operación se presenta un incumplimiento al mantenimiento de las razones financieras; 8) pago de dividendos a los accionistas del acreditado cuando ocurra y mientras subsista una causa de vencimiento anticipado del crédito; 9) reformar estatutos, y 10) cambios en la manera habitual de hacer negocios.
b) Razones y Restricciones Financieras: 1) índice de apalancamiento; 2) índice de cobertura de intereses, y 3) capital contable mínimo.
c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal, intereses u otra cantidad pagadera en términos del contrato; 2) entrega de información o declaraciones falsas o incorrectas; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) incumplimiento cruzado de deuda; 5) insolvencia; 6) sentencias y embargos; 7) cambio de control; 8) conflictos laborales, y 9) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales. En su mayoría, las casusas de vencimiento anticipado contemplan tanto periodos de cura como montos de materialidad.

El 10 de octubre de 2023, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., contrató un instrumento financiero derivado denominado “SWAP”, con el cual se eliminaron los riesgos relacionados con la tasa de interés variable del crédito (TIIE a 28 días), fijando la tasa, durante la vigencia del crédito, en 8.45% más 270 puntos base de margen aplicable en términos del contrato de crédito. El valor nocional inicial del “SWAP” fue de $1,750,000, cubriendo el 100% del saldo insoluto del crédito a la fecha de contratación de derivado. Este instrumento financiero derivado tenía un valor razonable pasivo de $33,971 al 31 de diciembre de 2025, un valor razonable activo de $67,427 al 31 de diciembre de 2024, y un valor razonable activo de $11,018 al 31 de diciembre de 2023.

(vii) Este préstamo cuenta con obligación solidaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

a) Limitantes: 1) adquirir participaciones en otras empresas fuera del curso ordinario del negocio; 2) otorgar préstamos o créditos, con o sin garantía, fuera del curso ordinario del negocio; 3) constituir gravámenes por un valor igual o superior al 5% de los activos totales consolidados del acreditado; 4) disolución y liquidación; 5) fusiones, escisiones, consolidaciones y reorganizaciones; 6) transmisión de activos por un valor igual o superior al 10% de los activos totales consolidados del acreditado, salvo por las excepciones previstas en el contrato de crédito; 7) contratar pasivos con costo financiero si después de dar efecto a la operación se presenta un incumplimiento al mantenimiento de las razones financieras; 8) pago de dividendos a los accionistas del acreditado cuando ocurra y mientras subsista una causa de vencimiento anticipado del crédito; 9) reformar estatutos, y 10) cambios en la manera habitual de hacer negocios.

b) Razones y Restricciones Financieras: 1) índice de apalancamiento; 2) índice de cobertura de intereses, y 3) capital contable mínimo.

c) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal, intereses u otra cantidad pagadera en términos del contrato; 2) entrega de información o declaraciones falsas o incorrectas; 3) incumplimiento de obligaciones de hacer o no hacer; 4) incumplimiento cruzado de deuda; 5) insolvencia; 6) sentencias y embargos; 7) cambio de control; 8) conflictos laborales, y 9) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales. En su mayoría, las casusas de vencimiento anticipado contemplan tanto periodos de cura como montos de materialidad.

Con la finalidad de administrar el riesgo de la tasa de interés variable del crédito (TIIE a 28 días), el 10 de octubre de 2023, se contrató un instrumento financiero derivado, fijando la tasa, durante la vigencia del crédito, de acuerdo a lo siguiente: (a) del 16 de octubre de 2023 al 15 de octubre de 2024, 10.15%, (b) del 15 de octubre de 2024 al 15 de octubre de 2025, 9.86%, (c) del 15 de octubre de 2025 al 15 de octubre de 2026, 9.57%, (d) del 15 de octubre de 2026 al 15 de octubre de 2027, 9.28%, (e) del 15 de octubre de 2027 al 16 de octubre de 2028, 8.99%, (f) del 16 de octubre de 2028 al 15 de octubre de 2029, 8.70%, y (g) del 15 de octubre de 2029 al 12 de septiembre de 2030, 8.41%, en todos los casos, más 270 puntos base de margen aplicable en términos del contrato de crédito. El valor nocional inicial del "SWAP" fue de $2,100,000, cubriendo el 100% del saldo insoluto del crédito a la fecha de contratación del derivado. Este instrumento financiero derivado tenía un valor razonable pasivo de $82,634 al 31 de diciembre de 2025, un valor razonable activo de $17,094 al 31 de diciembre de 2024 y un valor razonable pasivo de $78,563 al 31 de diciembre de 2023.

(viii) Este préstamo cuenta con obligación solidaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

a) Limitantes: 1) incurrir en pasivos adicionales bajo las mismas condiciones financieras de tasa, plazo, monto y destino del crédito, en los que la acreditada constituya gravámenes, y 2) reducir su capital social o modificar la estructura accionaria de Office Depot de México, S.A. de C.V., si lo anterior implica un cambio de control.

b) Causas de Vencimiento Anticipado: 1) incumplimiento en el pago principal, intereses o comisiones; 2) incumplimiento del pago de obligaciones fiscales; 3) incumplimiento cruzado de deuda; 4) condena por actos de corrupción mediante sentencia o resolución definitiva de autoridad competente; 5) conflictos laborales; 6) omitir informar al acreditante de la existencia de un procedimiento de extinción de dominio; 7) constitución de gravámenes o transmisión de activos por parte de la obligada solidaria si esto implica que deje de ser titular de activos libres de gravámenes por un monto equivalente a por lo menos 2 veces el monto del saldo insoluto del crédito, y 8) cambio de control. En su mayoría, las casusas de vencimiento anticipado contemplan tanto periodos de cura como montos de materialidad.

La Entidad contrata con instituciones bancarias, líneas de crédito simples y revolventes en pesos y en dólares americanos, así como cartas de crédito en dólares americanos para hacer frente a las necesidades de capital de trabajo.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no se tenían dispuestas líneas de crédito revolventes en pesos.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no se tenían dispuestas líneas de crédito en dólares americanos.

Al 31 de diciembre de 2025, se tenían contratadas cartas de crédito en miles de dólares americanos por 25,000, de los cuales fueron dispuestos 8,191.

Al 31 de diciembre de 2024, se tenían contratadas cartas de crédito en miles de dólares americanos por 25,000, de los cuales fueron dispuestos 20,083.

Al 31 de diciembre de 2023, se tenían contratadas cartas de crédito en miles de dólares americanos por 20,000, de los cuales fueron dispuestos 13,655.

Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

La tabla que se presenta a continuación detalla los cambios en los pasivos de la Entidad que surgen de las actividades de financiamiento, incluyendo cambios tanto en efectivo como en equivalente de efectivo. Los pasivos que surgen de actividades de financiamiento son aquellos para los cuales los flujos de efectivo fueron, o los flujos futuros serán, clasificados en el estado consolidado de flujos de efectivo de la Entidad como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

	2025	2024	2023
Saldo inicial al 1 de enero	$ 9,954,658	$ 10,429,472	$ 10,530,863
Préstamos bancarios obtenidos neto de costos de emisión	-	-	4,819,200
Pago de préstamos bancarios	(635,152)	(465,306)	(4,968,095)
Amortización de costo amortizado, neto	14,343	(9,508)	47,504
Saldo final al 31 de diciembre	$ 9,333,849	$ 9,954,658	$ 10,429,472

20. Beneficios a los empleados

a. Plan de contribuciones definidas - Grupo Gigante, S.A.B de C.V., y sus subsidiarias que tienen trabajadores en México, por ley realiza pagos equivalentes al 2% del salario integrado de dichos trabajadores (topado) al plan de contribución definidas por concepto del sistema de ahorro para el retiro establecido por la ley. El gasto por este concepto fue de $75,787, $73,629 y $65,511 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

b. Plan de beneficios definidos - Se tienen planes de beneficios definidos aplicables a Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y a las subsidiarias de esta última que cuentan con trabajadores, los cuales incluyen, para los trabajadores elegibles, un plan de retiro voluntario. En el plan de retiro voluntario, los empleados elegibles que se retiren voluntariamente reciben un pago único por concepto de retiro calculado en función de su edad al momento del retiro voluntario y sueldo. Asimismo, bajo la prima de antigüedad, los trabajadores tienen derecho a los beneficios establecidos en el artículo 162 de la Ley Federal del Trabajo. La prima de antigüedad es equivalente a doce días de salario por año de servicio trabajado; el salario considerado para el cálculo no puede ser menor al salario mínimo de la correspondiente área geográfica, ni mayor a dos veces dicho salario. La prima de antigüedad toma en cuenta todos los años de servicio trabajados por el trabajador. El gasto por este concepto al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se describe en el inciso e inmediato siguiente.

c. Otros beneficios a largo plazo - Se tiene un plan de compensación a largo plazo para ciertos colaboradores de Grupo Gigante, S.A.B de C.V., y de las subsidiarias de esta última que cuentan con trabajadores (el “Plan de Incentivos”). Dentro de este plan, los trabajadores elegibles reciben un bono de forma trianual calculado con ciertos parámetros prestablecidos dentro del plan, incluyendo el del incremento neto del capital contable consolidado de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y sus subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2025, se registró un pasivo a largo plazo relacionado con el Plan de Incentivos de $113,723. Al 31 de diciembre de 2024, se registró un pasivo a corto plazo en el rubro de impuestos y gastos acumulados relacionado con el Plan de Incentivos de $181,926 y, al 31 de diciembre de 2023, se registró un pasivo a largo plazo relacionado con el Plan de Incentivos de $181,910.

d. Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2025	2024	2023
Tasa(s) de descuento	8.86%	11.08%	10.34%
Tasa(s) esperada de incremento salarial	4.80%	5.64%	5.18%
Edad promedio	40.56	45.82	46.61

e. Los importes reconocidos en los estados consolidados de resultado integral son:

	2025	2024	2023
Costo del servicio:			
Costo laboral	$ 18,546	$ 41,994	$ 98,244
Costo de servicios pasados y ganancias provenientes de reducciones de la obligación	(52,516)	(3,651)	(22,387)
Interés neto	37,729	26,748	29,785
Partidas reconocidas en resultados	3,759	65,091	105,642
Pérdidas actuariales reconocidas en otros resultados integrales	58,796	21,705	1,715
Total	$ 62,555	$ 86,796	$ 107,357

f. El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación de la Entidad respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

	2025	2024	2023
Obligación por beneficios definidos	$ 545,926	$ 607,389	$ 556,107
Valor razonable de los activos del plan	42,062	(81,956)	(117,470)
Pasivo neto por la obligación por beneficios definidos	587,988	525,433	438,637
Pasivo por otros beneficios a largo plazo [1]	113,723	-	181,910
Total pasivo por beneficios a empleados	$ 701,711	$ 525,433	$ 620,547

(1) Al 31 de diciembre de 2024, el pasivo por $181,926 se presenta a corto plazo en el rubro de impuestos y gastos acumulados.

21. Instrumentos financieros

a. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad contrata instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés y tipo de cambio.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura para fines contables, en cuyo caso se registra en otros resultados integrales en el capital contable.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses.

	2025	2024	2023
Activos financieros derivados:			
Derivados designados y efectivos como instrumentos de cobertura contabilizados a valor razonable			
Swaps de tasa de interés (ver Nota 16 y 19)	$ -	$ 173,407	$ 140,672
Pasivos financieros derivados:			
Derivados designados y efectivos como instrumentos de cobertura contabilizados a valor razonable			
Swaps de tasa de interés corto plazo (ver Nota 17)	(4,829)	-	-
Derivados designados y efectivos como instrumentos de cobertura contabilizados a valor razonable			
Swaps de tasa de interés largo plazo (ver Nota 19)	(116,606)	-	(78,563)
	$ (121,435)	$ 173,407	$ 62,109

b. ***Administración riesgo de capital***

La Entidad administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y capital de la Entidad. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en el presente año.

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (préstamos bancarios compensado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo y los activos financieros) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, utilidades acumuladas y otro resultado integral).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital, excepto por lo mencionado en la Nota 19.

c. ***Índice de endeudamiento***

El Comité de Finanzas y Planeación de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., revisa la estructura de capital de la Entidad de forma periódica. Como parte de esta revisión, dicho Comité considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada uno de los tipos de financiamiento.

El índice de endeudamiento al final de cada uno de los siguientes periodos es como sigue:

	2025	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo - Nota 5	$ (3,936,931)	$ (3,190,446)	$ (2,994,915)
Instrumentos financieros - Nota 6	(270,347)	(314,459)	(306,715)
Efectivo restringido a largo plazo - Nota 16 y Nota 5	(85,193)	(84,520)	(82,872)
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Nota 6	(1,168,813)	(1,166,725)	(1,063,392)
Instrumentos financieros derivados - Neto. Nota 17 y 21	121,435	(173,407)	(62,109)
Préstamos bancarios - Nota 19	9,333,849	9,954,658	10,429,472
Subtotal - Deuda neta	3,994,000	5,025,101	5,919,469
Pasivo por arrendamiento - Nota 18	6,407,739	6,613,695	5,970,849
Subtotal - Deuda neta con arrendamiento	10,401,739	11,638,796	11,890,318
Capital contable	$ 28,612,054	$ 27,302,628	$ 25,790,942
Índice de deuda neta y capital	14%	18%	23%
Índice de deuda neta con arrendamiento y capital	36%	43%	46%

d. ***Categorías de instrumentos financieros***

Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 3.

Los principales instrumentos financieros de la Entidad que se muestran en los estados consolidados de posición financiera, son como sigue:

	2025	2024	2023
i. Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 3,936,931	$ 3,190,446	$ 2,994,915
ii. Efectivo restringido a largo plazo - Nota 16 y Nota 5	85,193	84,520	82,872
iii. Instrumentos financieros Nota 6	270,347	314,459	306,715

	2025	2024	2023
iv. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Nota 6	1,168,813	1,166,725	1,063,392
v. Clientes y otras cuentas por cobrar - Neto	1,392,841	1,785,862	1,538,973
vi. Proveedores	3,687,464	3,684,944	3,689,100
vii. Pasivo por arrendamiento	6,407,739	6,613,695	5,970,849
viii. Préstamos bancarios a costo amortizado	9,333,849	9,954,658	10,429,472
ix. (Pasivo) activo - Neto por instrumentos financieros derivados de tasa de interés a valor razonable a través de resultados	(121,435)	173,407	62,109

Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no se realizaron reclasificaciones de instrumentos financieros entre las distintas categorías.

e. ***Objetivos de la administración del riesgo financiero***

El Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., a través del Comité de Finanzas y Planeación, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad, los cuales analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Entidad busca minimizar los efectos de algunos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados de cobertura. El uso de los instrumentos financieros derivados se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., con base en las recomendaciones del Comité de Finanzas y Planeación, las cuales proveen principios sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros derivados para fines especulativos.

La tesorería corporativa informa trimestralmente al Comité de Finanzas y Planeación de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., el cual es un cuerpo conformado en su mayoría por consejeros independientes, que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

f. ***Riesgo de mercado***

Las actividades de la Entidad la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y el tipo de cambio.

La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Entidad utiliza instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en el estado consolidado de posición financiera (activos y pasivos reconocidos) tales como los descritos en la presente Nota. La administración de instrumentos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rigen por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., con base en las recomendaciones del Comité de Finanzas y Planeación.

No ha habido cambios en la exposición de la Entidad a los riesgos del mercado o la forma en la cual dichos riesgos son manejados y medidos.

g. ***Administración del riesgo cambiario***

La Entidad está expuesta al riesgo de tipos de cambio principalmente por los saldos de instrumentos financieros y cuentas y documentos por pagar a proveedores. El riesgo de tipo de cambio surge de los activos y pasivos monetarios reconocidos en los estados consolidados de posición financiera. Además, aproximadamente un 9%, 10% y 8% del total de las compras de la Entidad en los años 2025, 2024 y 2023, respectivamente, fueron inventarios de mercancías importadas, por aproximadamente 109,780, 116,078 y 91,895 (miles de dólares americanos), al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo son los siguientes:

	2025	2024	2023
Miles de dólares americanos:			
Activos monetarios	7,437	3,452	6,994
Pasivos monetarios	(21,567)	(23,103)	(4,271)
Posición (corta) larga - Neta	(14,130)	(19,651)	2,723
Equivalentes en miles de pesos	$ (253,673)	$ (403,048)	$ 46,001

Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y la fecha de emisión de estos fueron como sigue:

	2025	2024	2023	7 de abril de 2026
Dólar bancario	$ 17.9528	$ 20.5103	$ 16.8935	$ 17.7932

h. ***Análisis de sensibilidad de moneda extranjera***

El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias presentadas en el Estado de Posición Financiera denominadas en moneda extranjera y ajusta su conversión al final del periodo para considerar una variación en los tipos de cambio. La siguiente tabla detalla la sensibilidad de la Entidad a un incremento y disminución del 5% en el peso contra el dólar de los Estados Unidos de América. El 5% representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en el tipo de cambio.

	2025	2024	2023
Posición neta en miles de dólares americanos	$ (14,130)	$ (19,651)	$ 2,723
	18.8504	21.5358	17.7382
Tipos de cambios estimados	17.0552	19.4848	16.0488
Sensibilidad + / -	5%	5%	5%
Variación en el resultado integral del año + / -	$ 12,683	$ 20,151	$ (2,300)

i. ***Administración del riesgo de tasas de interés***

La Entidad obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés, busca contratar y en algunos casos contrata instrumentos financieros derivados ("CAPS" y "SWAPS" de tasa de interés) que convierten su perfil de pago de intereses, de tasa variable a fija. La negociación con instrumentos financieros derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia. La política de la Entidad es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Contratos de cobertura de tasa de interés

De acuerdo con los contratos de instrumentos financieros derivados de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable. El valor razonable de los instrumentos financieros de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Análisis de sensibilidad de tasas de interés

Si las tasas de interés variables incrementaran/disminuyeran 5% y todas las otras variables permanecieran constantes, en los contratos donde se tiene tasa variable y no se tienen contratados instrumentos financieros derivados:

El resultado del periodo que terminó el 31 de diciembre 2025, 2024 y 2023 disminuiría/aumentaría $9,853, $19,781 y $23,145, respectivamente. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

Si las tasas de interés incrementaran/disminuyeran 5%, otros resultados integrales para el año que terminó el 31 de diciembre 2025 habría generado una pérdida de $104,064; mientras que, si disminuyeran en 5%, habría generado una pérdida de $199,840. Al cierre del 2025, dichos instrumentos presentan una posición pasiva; por lo que, tanto incrementos como disminuciones en las tasas de interés generan efectos negativos en los otros resultados integrales, siendo mayor la sensibilidad ante disminuciones en las tasas de interés. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2024, un incremento de 5% en las tasas habría generado un aumento de $235,878 en los otros resultados integrales, mientras que una disminución de 5% habría generado una disminución de $90,655. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, un incremento de 5% habría generado un aumento de $342,863 y una disminución de 5% habría generado una disminución de $158,525, principalmente, como resultado de los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, algunos créditos bancarios a tasa variable con los que cuenta la Entidad se encuentran cubiertos (total o parcialmente) con instrumentos financieros derivados que limitan el riesgo de tasa de interés convirtiéndola a tasa fija, durante todo o parte del plazo de los créditos (ver Nota 19).



Dado que los términos (plazos, tasas y amortizaciones) de los contratos de "SWAP" de tasas de interés y de sus respectivas partidas cubiertas son los mismos durante la vigencia del "SWAP" correspondiente, la Entidad realiza una evaluación cualitativa de la efectividad y se espera que el valor de los contratos de "SWAP" de tasas de interés y el valor de las correspondientes partidas cubiertas sistemáticamente cambien en dirección opuesta en respuesta a movimientos en las tasas de interés subyacentes. La principal fuente de ineficacia de la cobertura en estas relaciones de cobertura es el efecto de la contraparte y el riesgo crediticio de la propia Entidad sobre el valor razonable de los contratos de "SWAP" de tasas de interés, que no se refleja en el valor razonable de la partida cubierta atribuible al cambio en tasas de interés. Ninguna otra fuente de ineficacia surgió de estas relaciones de cobertura. La tasa de interés fija promedio contratada para los periodos que terminaron al cierre del 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fue de 10.64%, 11.44% y 11.81%, respectivamente.

Cobertura de flujo de efectivo

Instrumentos de cobertura Contratos vigentes que reciben una tasa variable y pagan una tasa fija	**Valor nocional del capital**			**Valor razonable**		
	2025	**2024**	**2023**	**2025**	**2024**	**2023**
Menos de 1 año	$ 2,254,862	$ 635,152	$ 465,305	$ 2,929,960	$ 1,786,470	$ 1,807,713
De 1 a 5 años	5,318,056	4,530,100	4,360,239	3,144,485	5,072,828	5,467,590
Más de 5 años	1,756,012	4,798,830	5,603,844	3,078,087	3,712,513	4,583,146
	$ 9,328,930	$ 9,964,082	$ 10,429,388	$ 9,152,532	$ 10,571,811	$ 11,858,449

Los "SWAP's" de tasa de interés se liquidan mensualmente. La tasa variable de los "SWAP's" de tasa de interés es la tasa interbancaria local de México (TIIE a 28 días). La Entidad pagará la diferencia entre la tasa de interés fija y la variable sobre una base neta.

Todos los contratos "SWAP" de tasa de interés por medio de los cuales se intercambian los importes de intereses a la tasa variable por importes de intereses a la tasa fija se designan como coberturas de flujo de efectivo con el fin de reducir la exposición del flujo de efectivo de la Entidad que resulta de las tasas de interés variables de los préstamos. Los "SWAP's" de tasa de interés y los pagos de intereses del préstamo ocurren de manera simultánea y el importe acumulado en el capital contable se reclasifica a los resultados en el periodo en que los pagos de intereses a la tasa variable sobre la deuda afectan los resultados.

No hubo inefectividad en la cobertura que se tuviera que reclasificar de Otros Resultados Integrales a Resultados del ejercicio por el periodo sobre el que se informa.

j. ***Administración del riesgo de crédito***

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Entidad. Debido a la naturaleza de las operaciones de la Entidad, la exposición a este riesgo es poca, las cuentas por cobrar se originan principalmente de ventas a crédito a mayoristas de los sectores detallistas.

La exposición máxima de crédito está representada por el saldo de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar por las cantidades de $1,392,841, $1,785,862 y $1,538,973 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la estimación de la reserva de cuentas por cobrar incluye cuentas que han sido detectadas como de difícil recuperación.

La Entidad no tiene concentraciones de riesgo de crédito arriba del 10% al valor total de la cartera.

k. ***Otros riesgos de precio***

La Entidad está expuesta a riesgos de precio de las acciones que surgen de las inversiones en instrumentos de capital. Las inversiones en instrumentos de capital se mantienen para propósitos estratégicos. La Entidad no negocia activamente estas inversiones.

Análisis de sensibilidad de los precios de las acciones

Los análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a los riesgos de precio de las acciones al final del periodo sobre el que se informa.

Si los precios de las acciones hubieran estado 5% por encima/por debajo y las demás condiciones de mercado permanecieran igual:

- El resultado de los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no variaría. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a los precios sobre las acciones clasificadas como instrumentos financieros valuados a valor razonable con cambios a través de resultados.

La sensibilidad de la Entidad a los precios de las acciones no ha cambiado significativamente con respecto al año anterior.

l. ***Administración del riesgo de liquidez***

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Entidad no pueda cumplir sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero. La Entidad da seguimiento continuo al vencimiento de sus pasivos, así como a las necesidades de efectivo para sus operaciones. Análisis de flujos de efectivo detallados son preparados y presentados trimestralmente al Comité de Finanzas y Planeación y al Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., quien tiene la responsabilidad final del riesgo de liquidez, estableciendo un marco apropiado para la administración de este riesgo. Se toman decisiones sobre la obtención de nuevos financiamientos o en su caso limitar los proyectos de inversión con el objetivo de mantener una buena liquidez.

La tabla de análisis de los vencimientos de los pasivos financieros, al 31 de diciembre de 2025, es como sigue:

	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5 años	Más de 5 años
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	$ 3,687,464	$ -	$ -
Acreedores diversos	778,201	-	-
Préstamos bancarios	2,254,910	5,327,763	1,751,176
Intereses por devengar	844,377	1,806,199	522,135
Pasivo e intereses por arrendamientos	1,544,692	4,319,615	3,300,932

La tabla de análisis de los vencimientos de los pasivos financieros, al 31 de diciembre de 2024, es como sigue:

	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5 años	Más de 5 años
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	$ 3,684,944	$ -	$ -
Acreedores diversos	781,833	-	-
Préstamos bancarios	633,538	4,406,177	4,914,943
Intereses por devengar	1,254,269	2,748,175	1,357,696
Pasivo e intereses por arrendamientos	1,566,260	4,624,889	3,512,361

La tabla de análisis de los vencimientos de los pasivos financieros, al 31 de diciembre de 2023, es como sigue:

	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5 años	Más de 5 años
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	$ 3,689,100	$ -	$ -
Acreedores diversos	761,690	-	-
Préstamos bancarios	464,416	4,206,567	5,758,489
Intereses por devengar	1,458,328	3,537,213	2,352,460
Pasivo e intereses por arrendamientos	1,209,881	3,496,249	3,067,476

La tasa promedio ponderada de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fue de 10.64%, 11.44% y 11.81%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, algunos créditos bancarios a tasa variable con los que cuenta la Entidad se encuentran cubiertos con instrumentos financieros derivados que limitan el riesgo de tasa de interés convirtiéndola a tasa fija, durante todo o parte del plazo del crédito. Dichos instrumentos financieros derivados contratados se liquidan conforme a los vencimientos acordados en cada uno de ellos (ver Nota 19).

La siguiente tabla detalla el análisis de liquidez de la Entidad respecto de sus instrumentos financieros derivados de cobertura. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo netos de entrada y salida contractuales no descontados que se liquidan sobre una base neta. Cuando el importe a pagar o cobrar no es fijo, el importe que se revela se determinó con referencia a las tasas de interés proyectadas como lo ilustran las curvas de mercado al final del periodo sobre el que se informa.

	Menos de 1 año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 años
31 de diciembre de 2025			
Importe liquidado neto:			
- *Swaps* de tasa de interés	$ (77,982)	$ (43,453)	$ -
31 de diciembre de 2024			
Importe liquidado neto:			
- *Swaps* de tasa de interés	$ 73,722	$ 80,911	$ 18,774
31 de diciembre de 2023			
Importe liquidado neto:			
- *Swaps* de tasa de interés	$ 154,409	$ (64,692)	$ (27,608)

m. ***Jerarquía de las mediciones de valor razonable***

Los instrumentos financieros que se valúan posteriormente a su valor razonable están agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable:

Nivel 1, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;

Nivel 2, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios; y

Nivel 3, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

1. Valor razonable de los activos y pasivos de la Entidad que se miden a valor razonable sobre una base recurrente.

   Algunos de los activos y pasivos de la Entidad se valúan a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

Activos/(pasivos)	Valor razonable 2025	Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación y datos de entrada principales
Certificados de capital de desarrollo	$ 270,347	Nivel 2	Flujos futuros descontados.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Nota 6	1,168,813	Nivel 1	Precios de cotización de oferta en un mercado activo.
Instrumentos financieros derivados - Neto	(121,435)	Nivel 2	Flujos futuros descontados.

Activos/(pasivos)	Valor razonable 2024	Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación y datos de entrada principales
Certificados de capital de desarrollo	$ 314,459	Nivel 2	Flujos futuros descontados.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Nota 6	1,166,725	Nivel 1	Precios de cotización de oferta en un mercado activo.
Instrumentos financieros derivados - Neto	173,407	Nivel 2	Flujos futuros descontados.

Activos/(pasivos)	Valor razonable 2023	Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación y datos de entrada principales
Certificados de capital de desarrollo	$ 306,715	Nivel 2	Flujos futuros descontados.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Nota 6	1,063,392	Nivel 1	Precios de cotización de oferta en un mercado activo.
Instrumentos financieros derivados - Neto	62,109	Nivel 2	Flujos futuros descontados.

No hubo transferencias entre los niveles durante el ejercicio.

2. Valor razonable de los activos y pasivos financieros que no se valúan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable).

   Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la administración considera que los valores en libros de los activos, pasivos financieros y el pasivo por arrendamiento, son reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproxima a su valor razonable:

	2025	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Préstamos bancarios	$ 9,333,849	$ 9,152,532

Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnicas de valuación y datos de entrada principales
Préstamos bancarios	$ -	$9,152,532	$9,152,532	Flujos futuros descontados usando tasas de mercado.

	2024	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Préstamos bancarios	$ 9,954,658	$ 10,571,811

Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnicas de valuación y datos de entrada principales
Préstamos bancarios	$ -	$10,571,811	$10,571,811	Flujos futuros descontados usando tasas de mercado.

	2023	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Préstamos bancarios	$ 10,429,472	$ 11,858,449

Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnicas de valuación y datos de entrada principales
Préstamos bancarios	$ -	$11,858,449	$11,858,449	Flujos futuros descontados usando tasas de mercado.

22. Capital contable

a. El capital social al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se integra como sigue:

	Número de acciones	Valor teórico
Capital fijo: Serie única	176,734,102	$ 18,922
Capital variable: Serie única	817,493,226	87,525
	994,227,328	106,447
Efectos de actualización		1,268,481
Total		$ 1,374,928

Las acciones de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Los valores representativos del capital social de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., están representados por acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción.

b. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., tenía 994,226,828 acciones en circulación y 500 acciones recompradas con cargo al capital contable. El valor de mercado de las acciones al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 fue de $31.25, $28.00, $30.70 pesos por acción, respectivamente.

c. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 su importe a valor nominal asciende a $21,290.

d. La distribución del capital contable, excepto por los importes provenientes de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA) y de las utilidades provenientes de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y/o utilidades distribuidas o hasta en los 2 ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

e. Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional del 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

f. Mediante asamblea general ordinaria anual de accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., celebrada el 30 de abril de 2025 (la “Asamblea”) se resolvió, entre otras cosas, pagar un dividendo en efectivo a los accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., por la cantidad de $0.25 M.N. (veinticinco centavos de peso, moneda nacional) por cada acción liberada y en circulación de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., en la fecha de pago del dividendo. En dicha Asamblea se aprobó que el pago del dividendo se realizaría, en su integridad, contra la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., al 31 de diciembre de 2013, pagándose por lo tanto libre de impuesto, y en una sola exhibición, a partir del día 30 de junio de 2025, por conducto del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y, en el caso de accionistas que mantengan físicamente sus acciones, mediante cheque nominativo no negociable u otro medio legal apropiado, en días y horas hábiles en las oficinas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. El importe del dividendo pagado el 30 de junio de 2025, por conducto de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ascendió a la cantidad de $248,556.

g. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	2025	2024	2023
CUCA	$ 18,697,281	$ 18,031,903	$ 17,303,429
CUFIN anterior a 2014	20,850,310	19,585,815	18,234,864
CUFIN posterior a 2014	6,119,480	2,458,873	2,225,079
Total	$ 45,667,071	$ 40,076,591	$ 37,763,372

23. Otras partidas del resultado integral atribuible a la participación controladora

Efectos de conversión de operaciones extranjeras, pérdidas actuariales de beneficios a los empleados y efecto por instrumentos financieros derivados designados de cobertura de la participación controladora:

	2025	2024	2023
Saldo al 1 de enero	$ 230,587	$ (109,246)	$ 187,182
Pérdida actuarial de beneficios a los empleados - neto de impuestos	(58,796)	(21,705)	(1,715)
Valor razonable de instrumentos financieros derivados designados de cobertura - neto de impuestos	(248,615)	106,529	(95,297)
(Pérdida) utilidad por efecto de conversión por operaciones en moneda extranjera	(158,704)	255,009	(199,416)
Saldo al 31 de diciembre	$ (235,528)	$ 230,587	$ (109,246)

24. Participación no controladora

	2025	2024	2023
Saldo al 1 de enero	$ 320,395	$ 695,836	$ 702,384
Participación en el resultado del año	103,785	79,605	163,762
Dividendos pagados	(91,499)	(50,028)	(112,669)
Baja por adquisición de participación no controladora	-	(376,536)	-
Pérdida por efecto de conversión por operaciones en moneda extranjera y pérdida ganancia actuarial - neto de impuestos	(18,388)	(28,482)	(57,641)
Saldos al 31 de diciembre	$ 314,293	$ 320,395	$ 695,836

25. Transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre las compañías que conforman la Entidad han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. Más adelante se detallan las transacciones entre la Entidad y otras partes relacionadas.

a. Durante el año, la Entidad realizó las siguientes transacciones, en el curso normal de sus operaciones, con partes relacionadas que no son miembros de la Entidad:

	2025	2024	2023
Ingresos:			
Ventas de inventario - otras partes relacionadas	$ 29,868	$ 117,508	$ 188,833
Rentas cobradas - otras partes relacionadas	78,723	80,890	73,620
Asesorías y servicios otorgados - otras partes relacionadas	81,332	47,145	75,435
Otros ingresos	12,264	21,168	11,526

	2025	2024	2023
Gastos:			
Compras de inventario - otras partes relacionadas	$ 63,891	$ 58,085	$ 54,457
Rentas pagadas - accionistas	157,719	157,294	150,990
Asesorías y servicios recibidos - otras partes relacionadas	145,306	131,766	134,568
Donativos entregados - otras partes relacionadas	22,218	57,243	25,679
Compra de acciones a la participación no controladora	-	465,000	-
Otros gastos	248	5,240	2,537

Las transacciones con partes relacionadas se realizaron a valor de mercado a los precios de lista usuales de la Entidad.

b. La Entidad tiene saldos por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 por $29,173, $80,635 y $158,338 respectivamente (ver Nota 7 y Nota 16). Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 los saldos por pagar son $845, $160,175 y $5,968, respectivamente (ver Nota 17).

c. Las remuneraciones del personal clave de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y sus subsidiarias que tienen trabajadores, fueron como sigue:

	2025	2024	2023
Beneficios directos a corto plazo	$ 397,952	$ 237,783	$ 217,967
Otros beneficios a largo plazo	113,723	108,620	94,720
Beneficios por terminación	18,835	1,754	-
Beneficios posteriores al empleo	62,555	29,164	19,952

26. Costo de ventas y gastos de administración y de operación

a. El costo de ventas se integra como sigue:

	2025	2024	2023
Mercancía e insumos	$ 18,717,842	$ 18,711,651	$ 18,390,412
Gastos por beneficios a empleados	1,311,691	1,113,958	902,220
Rentas de corto plazo y pagos variables	68,425	89,368	77,969
Servicios de luz, agua, gas, etcétera	193,701	169,603	182,578
Depreciación y amortización	128,178	131,273	178,973
Depreciación de activos por derecho de uso	154,622	82,850	91,620
Total de costo de ventas	$ 20,574,459	$ 20,298,703	$ 19,823,772

b. Los gastos de administración y de operación se integran como sigue:

	2025	2024	2023
Gastos por beneficios a empleados	$ 5,440,701	$ 5,215,849	$ 4,735,584
Rentas de corto plazo y pagos variables	248,730	132,139	89,977
Seguros y fianzas	134,956	113,770	90,826
Servicio de luz, agua y gas	606,394	591,499	554,200
Mantenimiento y aseo	987,184	941,875	866,187
Publicidad	397,056	376,401	374,860
Depreciación y amortización	748,024	809,257	764,680
Depreciación de activo por derecho de uso	887,936	929,840	892,905
Otros gastos de operación	3,140,461	2,837,558	2,763,924
Total de gastos de operación	$ 12,591,442	$ 11,948,188	$ 11,133,143

27. Contratos de arrendamientos operativos

La Entidad, en su calidad de arrendador, celebra contratos para el arrendamiento de propiedades de inversión destinados al uso de clientes que operan principalmente en la industria detallista y restaurantera, en su mayoría contienen una renta mínima de garantía y/o renta variable basada en un porcentaje sobre las ventas de los arrendatarios, con incrementos en la renta mínima de garantía determinados, generalmente, con base a inflación. Los periodos de arrendamiento de los contratos varían de 1 a 35 años (incluyendo sus posibles prórrogas).

Dentro de dichos contratos de arrendamiento se otorgan incentivos a los arrendatarios, como periodos de gracia; asimismo, algunos de los contratos contemplan pagos únicos hechos por los arrendatarios (guantes comerciales cobrados). Estos incentivos se registran en el estado consolidado de posición financiera como un ingreso diferido y se reconocen como ingresos en línea recta durante la vida del contrato. Los cobros mínimos futuros relacionados con arrendamientos operativos no cancelables son como sigue:

	2025
No mayores a un año	$ 1,537,070
Mayores a un año y menores a cinco años	4,314,805
Mayores a cinco años	2,082,370
Total	$ 7,934,245

28. Impuestos a la utilidad

ISR - Conforme a la Ley del ISR de 2014 la tasa de impuestos es del 30% a partir de dicho año. Hasta el ejercicio 2013 Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., causó ISR de forma consolidada con sus subsidiarias mexicanas bajo el régimen de consolidación fiscal mismo que se eliminó con la abrogación de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, por lo tanto, la Entidad tenía la obligación del pago del impuesto diferido determinado a esa fecha durante los siguientes cinco ejercicios a partir de 2014.

En apego al Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta publicado el 18 de noviembre de 2015, la Entidad recalculó el impuesto sobre la renta diferido por desconsolidación, considerando: a) el crédito de pérdidas fiscales obtenido de acuerdo con las fracciones VIII y IX del artículo segundo de dicho Decreto. Este crédito está relacionado con pérdidas fiscales por las cuales no se había reconocido un activo de ISR diferido debido a que no era probable que los beneficios económicos fluyeran a la Entidad y b) la inclusión de las pérdidas por enajenación de acciones que en su caso hubieren restado del resultado consolidado. De acuerdo con el Decreto mencionado, se ofrece un esquema de pago anual del ISR diferido en diez parcialidades a partir del ejercicio de desconsolidación (2013) recalculado en estos términos el cual originó un pago de impuesto realizado en el mes de septiembre 2016 de $168,540. El ISR por desconsolidación remanente fue pagado en su totalidad en siete anualidades a partir de marzo de 2017.

Al 31 de diciembre de 2024, las autoridades fiscales se encontraban ejerciendo facultades de comprobación a tres subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., sin que, a esa fecha, se hubiera determinado un crédito fiscal.

El 31 de marzo de 2025, Office Depot de México, S.A. de C.V., mediante autocorrección, pagó, entre impuestos y accesorios, la cantidad de $66,292. Las declaraciones complementarias correspondientes fueron presentadas en términos de la legislación aplicable.

El 14 de agosto de 2025, Casa de Papelería M, S.A. de C.V., mediante autocorrección, pagó, entre impuestos y accesorios, la cantidad de $9,002. Las declaraciones complementarias correspondientes serán presentadas en términos de la legislación aplicable.

Al 31 de diciembre de 2025, las autoridades fiscales se encontraban ejerciendo facultades de comprobación a dos subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., sin que, a esa fecha, se hubiera determinado un crédito fiscal.

El 17 de febrero de 2026, Gigante, S.A. de C.V., mediante autocorrección, pagó, entre impuestos y accesorios, la cantidad de $9,136. Las declaraciones complementarias correspondientes fueron presentadas en términos de la legislación aplicable.

Impuestos a la utilidad en otros países - Para Office Depot de México, S.A. de C.V., sus subsidiarias extranjeras calculan sus impuestos individuales, de acuerdo con las regulaciones de cada país.

Las tasas de impuesto aplicadas en otros países donde opera la Entidad y el periodo en el cual pueden aplicarse las pérdidas fiscales, son los siguientes:

	Tasa legal (%)		
	2025	**2024**	**2023**
Colombia	35.0	35.0	35.0
Costa Rica	30.0	30.0	30.0
El Salvador	30.0	30.0	30.0
Guatemala	25.0	25.0	25.0
Honduras	25.0	25.0	25.0
Panamá	25.0	25.0	25.0
Perú	29.5	29.5	29.5
Chile	27.0	27.0	27.0
República Dominicana	27.0	27.0	27.0

a. Los impuestos a la utilidad reconocidos en resultados se integran como sigue:

	2025	**2024**	**2023**
ISR gasto:			
Causado	$ 747,408	$ 742,984	$ 621,013
Diferido	144,516	37,573	310,987
Total	$ 891,924	$ 780,557	$ 932,000

Los saldos del impuesto a la utilidad diferido reconocidos en el balance, incluyen el impuesto generado por las ganancias y/o pérdidas actuariales y el impuesto del valor razonable de los instrumentos financieros derivados asignados por contabilidad de cobertura que son partidas reconocidas en el capital contable. El efecto de este impuesto reconocido en los años 2025, 2024 y 2023 fue (activo) / pasivo de $25,745, $23,194 y $(42,608), respectivamente.

b. La tasa efectiva de ISR para el año fiscal 2025, 2024 y 2023 difiere de la tasa legal como sigue:

	2025 %	2024 %	2023 %
Tasa legal	30	30	30
Gastos no deducibles	3	4	10
Efectos de inflación fiscal	(8)	(9)	(8)
Utilidad en resultados de negocios conjuntos y asociada	(7)	(6)	(5)
Efecto de cambios en la valuación del impuesto diferido y otros, neto	11	12	4
Tasa efectiva	29	31	31

c. Los principales conceptos que originan el saldo de los impuestos a la utilidad diferidos son:

	2025	2024	2023
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades y equipo y propiedades de inversión, neto	$ (2,443,889)	$ (2,169,905)	$ (2,010,601)
Inventarios	3,702	(2,122)	2,033
Gastos acumulados, activos por derecho de uso y provisiones	702,850	696,179	578,507
Pagos anticipados y anticipo de clientes	(59,605)	(13,795)	(52,173)
Intangibles y otros	109,622	36,444	31,557
	(1,687,320)	(1,453,199)	(1,450,677)
Beneficio de pérdidas fiscales por amortizar	234,598	90,235	148,480
Total pasivo a largo plazo de impuestos a la utilidad diferidos - Neto	$ (1,452,722)	$ (1,362,964)	$ (1,302,197)

Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se reconoció como parte del efecto de beneficio de pérdidas fiscales por amortizar el importe neto de $133,937, $122,000 y $82,671, respectivamente, que corresponde a la reversión de la estimación de pérdidas fiscales no reconocidas previamente.

d. Los saldos mostrados en los estados consolidados de posición financiera son como sigue:

	2025	2024	2023
Impuesto diferido activo	$ 1,704,613	$ 1,530,328	$ 1,355,198
Impuesto diferido pasivo	(3,157,335)	(2,893,292)	(2,657,395)
Total pasivo neto	$ (1,452,722)	$ (1,362,964)	$ (1,302,197)

El importe anterior incluye el impuesto diferido activo (pasivo) neto de subsidiarias en el extranjero al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 por $13,950, $10,417 y $9,583, respectivamente.

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento de las pérdidas fiscales por recuperar, de las entidades individuales, y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2025 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas fiscales por amortizar
2026	$ 104,457
2027	99,199
2028	210,284
2029	375,882
2030	928,163
2031	566,541
2032 en adelante	2,149,294
Sin vencimiento	51,667
Total de pérdidas fiscales	4,485,487
Estimación de pérdidas fiscales	4,038,225
Pérdidas fiscales por amortizar por las cuales se registró ISR diferido	$ 447,262

En la determinación del ISR diferido se excluyeron los beneficios de las pérdidas fiscales estimadas pendientes de amortizar por $4,038,225, $3,738,248 y $3,820,709 al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente, debido a que la Entidad considera que no es probable que los beneficios derivados de dichas pérdidas se realicen.

Respecto a las operaciones en Colombia, al 31 de diciembre de 2025, existen $455,063 de pérdidas fiscales que pueden ser amortizadas provenientes del ejercicio 2017 y que expiran en 12 años; sin embargo, la Entidad considera que no es probable que los beneficios derivados de dichas pérdidas se realicen, y por lo tanto, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los activos relacionados con estas pérdidas por $159,272, $133,101 y $137,887, respectivamente, no han sido reconocidos.

29. Utilidad por acción

Las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad neta básica y diluida por acción de la participación controladora fueron:

	2025 Pesos por acción	2024 Pesos por acción	2023 Pesos por acción
Utilidad básica y diluida por acción neta por operaciones continuas:	$ 2.04	$ 1.65	$ 1.91
Utilidad básica y diluida por acción neta por operaciones discontinuas:	$ 0.00	$ 0.00	$ 0.00

a. ***Utilidad básica y diluida por acción***

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, no existen instrumentos potencialmente dilutivos, por lo tanto, la utilidad por acción básica y diluida son la misma. La utilidad y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica por acción de operaciones continuas participación controladora son las siguientes:

Por los años terminados el 31 de diciembre de:

	2025	2024	2023
Utilidad de la participación controladora para el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción, por operaciones continuas	$ 2,030,199	$ 1,635,758	$ 1,902,505
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción	994,227,328	994,227,328	994,227,328

b. ***Promedio ponderado de acciones***

Durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 no hubo movimientos de acciones en circulación, por lo tanto, el promedio ponderado de acciones ordinarias es igual al número de acciones en circulación al cierre de cada uno de estos años.

c. ***Determinación de la utilidad básica y diluida por acción de operaciones continuas participación controladora***

	Al 31 de diciembre de 2025		
	Utilidad	**Promedio ponderado de acciones**	**Pesos por acción**
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria neta por operaciones continuas	$ 2,030,199	994,227,328	2.04
Pérdida básica y diluida por acción ordinaria de operaciones discontinuadas	$ -	994,227,328	-

	Al 31 de diciembre de 2024		
	Utilidad	**Promedio ponderado de acciones**	**Pesos por acción**
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria neta por operaciones continuas	$ 1,635,758	994,227,328	1.65
Pérdida básica y diluida por acción ordinaria de operaciones discontinuadas	$ -	994,227,328	-

	Al 31 de diciembre de 2023		
	Utilidad (pérdida)	**Promedio ponderado de acciones**	**Pesos por acción**
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria neta por operaciones continuas	$ 1,902,505	994,227,328	1.91
Pérdida básica y diluida por acción ordinaria de operaciones discontinuadas	$ 3,432	994,227,328	(0.00)

30. Compromisos y contingencias

Compromisos

La Entidad, como arrendataria, tiene celebrados contratos por arrendamiento de inmuebles en los cuales tiene instaladas algunas de sus tiendas, restaurantes y oficinas. Las rentas se determinan con un pago fijo y/o variable de acuerdo a un porcentaje sobre las ventas, que, en su mayoría, fluctúa del 1% al 8%; los montos fijos son generalmente actualizados de forma anual con la inflación. Las rentas variables pagadas durante el ejercicio se revelan en la Nota 18 como "pagos variables por arrendamiento".

Asimismo, ciertos contratos celebrados por la Entidad en calidad de arrendador otorgan al arrendatario opciones de renovación forzosas para la Entidad por periodos de hasta veinte años.

La Entidad no tiene compromisos para la adquisición de propiedades y equipo o propiedades de inversión.

Contingencias

Existen contingencias inmateriales derivadas de las operaciones normales de la Entidad para algunas de las cuales se han creado reservas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

31. Información por segmentos

La información proporcionada al funcionario que toma las decisiones operativas de la Entidad para propósitos de asignar los recursos y evaluar el desempeño de los segmentos se enfoca en los tipos de bienes y servicios entregados o provistos, el tipo de clientes de cada uno de los segmentos, así como la forma en que la Entidad entrega dichos bienes o proporciona los servicios. La Entidad, utilizando este enfoque, ha identificado los siguientes segmentos a informar:

i. *Autoservicios* - Tiendas especializadas en artículos, muebles y productos para oficina.

ii. *Distribución Prisa* - Distribución institucional y venta al por menor especializada en artículos, muebles y productos electrónicos para oficina.

iii. *Restaurantes* - Cadenas de restaurantes familiares, que se destacan por su innovación en platillos, excelente servicio y ambiente moderno y casual.

iv. *Inmobiliarias* - Compraventa, desarrollo y administración de plazas comerciales, conjuntos habitacionales y corporativos y arrendamiento de inmuebles (principalmente a clientes de la industria restaurantera y detallista, en donde se ubican restaurantes, tiendas de autoservicio y locales comerciales).

v. *Otros*- Se agrupan empresas con giros de negocios de servicios, arrendamiento de mini bodegas, administración de estacionamientos y tenedoras de acciones, así como eliminaciones entre segmentos que es presentada para efectos de conciliación con los estados financieros consolidados.

La información sobre los segmentos a informar de la Entidad se presenta a continuación:

a. ***Ingresos y resultados por segmento***

Se presenta un análisis de los ingresos y resultados de la Entidad por segmento a informar:

	Ingresos por segmento		
	2025	2024	2023
Autoservicios	$ 20,163,289	$ 20,646,185	$ 20,263,572
Distribución Prisa	4,535,778	4,062,552	4,317,409
Restaurantes	9,015,207	8,452,093	7,577,907
Inmobiliario	2,195,456	2,328,054	2,080,951
Otros	33,149	(309,250)	(258,952)
	$ 35,942,879	$ 35,179,634	$ 33,980,887

	Utilidad por segmento		
	2025	2024	2023
Autoservicios	$ 812,063	$ 884,777	$ 1,210,334
Distribución Prisa	282,926	229,791	308,717
Restaurantes	1,104,903	1,039,083	977,370
Inmobiliario	2,313,639	2,074,995	2,259,609
Otros	(856,256)	(725,053)	(654,046)
Utilidad de operación por segmento	3,657,275	3,503,593	4,101,984
Gastos financieros	1,776,351	1,910,815	1,887,552
Productos financieros	(302,575)	(402,267)	(357,651)
(Ganancia) pérdida cambiaria - Neta	(85,380)	168,634	(89,999)
Pérdida (ganancia) neta en revaluación de instrumentos financieros	31,475	(130,967)	164,894
Utilidad en resultados de negocios conjuntos y asociada	(788,504)	(538,542)	(501,079)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad y por operaciones continuas	$ 3,025,908	$ 2,495,920	$ 2,998,267

Los ingresos consolidados que se informan en los párrafos que anteceden representan los ingresos generados por clientes externos. Los ingresos entre segmentos son:

	Ingresos entre segmentos		
	2025	2024	2023
Autoservicios	$ 13,164	$ 16,680	$ 13,292
Restaurantes	85,459	99,607	32,957
Inmobiliario	646,380	762,646	710,033
Otros	511,113	589,358	652,322

Los ingresos entre segmentos se eliminan en cada segmento entre partes relacionadas.

Las políticas contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables de la Entidad descritas en la Nota 3. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida por cada segmento, sin la asignación de los costos administrativos por servicios corporativos y la participación en el resultado de negocios conjuntos y asociada.

b. ***Activos y préstamos bancarios por segmentos***

	Activos totales por segmento		
	2025	**2024**	**2023**
Autoservicios	$ 17,109,658	$ 17,972,717	$ 18,334,244
Distribución Prisa	1,807,262	2,050,378	1,413,888
Restaurantes	7,949,504	7,749,203	8,652,208
Inmobiliario	25,568,850	24,779,286	23,691,810
Otros	2,833,971	2,293,993	326,779
Total	$ 55,269,245	$ 54,845,577	$ 52,418,929

	Préstamos bancarios a valor nominal		
	2025	**2024**	**2023**
Autoservicio	$ 2,430,672	$ 2,654,411	$ 2,878,151
Restaurantes	1,971,060	2,075,850	2,100,000
Inmobiliario	3,284,648	3,503,945	3,701,237
Otros	1,642,550	1,729,876	1,750,000
Total préstamos bancarios (ver Nota 19)	$ 9,328,930	$ 9,964,082	$ 10,429,388

c. ***Otra información por segmento***

	Depreciación y amortización		
	2025	**2024**	**2023**
Autoservicios	$ 1,124,213	$ 1,147,683	$ 1,153,994
Distribución Prisa	29,055	28,037	27,521
Restaurantes	711,324	707,122	693,268
Inmobiliario	21,568	46,280	33,315
Otros	32,600	24,098	20,080
Total	$ 1,918,760	$ 1,953,220	$ 1,928,178

	Adiciones de propiedades, adaptaciones y equipo, propiedades de inversión y activos intangibles y otros activos		
	2025	**2024**	**2023**
Autoservicios	$ 296,429	$ 493,664	$ 332,423
Distribución Prisa	24,215	21,049	9,852
Restaurantes	527,539	476,024	281,190
Inmobiliario	467,545	290,586	404,755
Otros	89,010	17,096	6,752
Total	$ 1,404,738	$ 1,298,419	$ 1,034,972

d. ***Información geográfica***

La Entidad opera en tres áreas geográficas principales, México, Centroamérica, y Chile.

Los ingresos de las operaciones continúas de la Entidad de clientes externos son los siguientes:

	Ingresos provenientes de clientes externos		
	2025	2024	2023
México	$ 29,898,612	$ 29,652,795	$ 28,180,077
Chile	4,518,240	4,045,180	4,292,626
Centroamérica	1,526,027	1,481,659	1,508,184
Total	$ 35,942,879	$ 35,179,634	$ 33,980,887

	Activos a largo plazo		
	2025	2024	2023
México	$ 39,483,059	$ 38,391,056	$ 36,713,847
Chile	590,403	703,902	737,946
Centroamérica	443,304	699,541	622,013
Total	$ 40,516,766	$ 39,794,499	$ 38,073,806

32. Operaciones discontinuadas

Con base en la IFRS-5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, se reconocen en pérdida de operaciones discontinuadas en los Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2023, se reconocieron pérdidas generadas por operaciones discontinuadas, correspondientes al segmento de comercio especializado de soluciones de estilo e ideas para el hogar bajo la marca “The Home Store”, del cual se ejecutó un plan formal y ordenado de cierre de unidades. Durante junio de 2023 dejaron de operar las últimas dos tiendas bajo la marca “The Home Store”. Los ingresos, costos y gastos de esta operación por los periodos que terminaron en las fechas indicadas a continuación, se integran como sigue:

	2023
Ingresos	$ 103,934
Costo de venta	61,607
Utilidad bruta	42,327
Gastos de operación	38,630
Ingresos financieros	484
Gastos financieros	749
Utilidad neta	$ 3,432

33. Aprobación de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por el Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., el 7 de abril de 2026. Consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de su asamblea ordinaria de accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron aprobados por la asamblea ordinaria de accionistas el 30 de abril de 2025 y el 26 de abril de 2024, respectivamente.

* * * * * *

Información
para inversionistas

Relación con Inversionistas

Jorge Hernández Talamantes
Tel.: (52) 55 5269 8186
jhernan4@gigante.com.mx
www.grupogigante.com.mx

Oficinas Corporativas

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
Av. Ejército Nacional No. 769, Torre B, Piso 12,
Col. Granada, C.P. 11520,
Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México
Tel.: (52) 55 5269 8000

cotiza en Bolsa Mexicana
GIGANTE

ESR Empresa Socialmente Responsable® Cemefi

Diseño: FechStudio.com

El presente informe anual contiene información a futuro relativa a Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias, basada en supuestos de sus administradores. Tal información, así como las declaraciones sobre eventos futuros y expectativas, están sujetas a riesgos e incertidumbres, así como a factores que podrían causar que los resultados, el desempeño o los logros de Grupo Gigante difieran en cualquier otro momento. Tales factores incluyen cambios en las condiciones generales económicas, políticas, gubernamentales y comerciales a niveles nacional y global, así como cambios referentes a tasas de interés, tasas de inflación, volatilidad cambiaria, precios de los productos, situación energética y varios otros. A causa de estos riesgos y factores, los resultados reales podrían variar materialmente con respecto a los resultados estimados descritos en este documento. Grupo Gigante no acepta responsabilidad alguna por las variaciones en las estimaciones ni por la información proveniente de fuentes oficiales.


www.grupogigante.com.mx