



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

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026.

Las cifras de este reporte se presentan de manera nominal en millones de pesos, salvo que se especifique algo distinto en el reporte y están elaboradas bajo Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).

Se considera para la comparación de los periodos reportados, el formato establecido para reportes financieros definido por la CNBV y la BMV (XBRL).

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

RESULTADOS DEL 2T26

Los **ingresos totales** del 2T26 sumaron \$8,367.3 mdp., monto que representa un decremento marginal del 0.8% comparado con el 2T25. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 1.2%, totalizando en \$8,010.9 mdp.

El **costo de ventas** registrado durante el 2T26 fue de \$4,697.8 mdp. El porcentaje con relación a los ingresos totales representó 56.1% en el 2T26 contra el 57.0% del 2T25.

En el 2T26, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 1.2% con respecto al 2T25, registrándose un importe de \$3,669.5 mdp. El porcentaje de margen bruto con relación a los ingresos fue de 43.9% en el 2T26 contra un 43.0% del 2T25.

Los **gastos de administración**, sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión, ascendieron a \$3,068.8 mdp., registrando un incremento marginal del 0.1% con respecto al 2T25; el valor razonable de las propiedades de inversión registrado en el 2T26 fue una ganancia de \$126.4 mdp., comparado con la ganancia en el valor razonable de las propiedades de inversión registrada en el 2T25 de \$154.4 mdp.

El **flujo de operación (Ebitda por sus siglas en inglés)**, definido como utilidad de operación más depreciación, amortización, costo por baja de activos que no requieren flujo y cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, totalizó en \$1,173 mdp., en el 2T26, representando un incremento de 2.9% respecto al importe registrado en el 2T25.

El **costo financiero-neto** ascendió a \$334.3 mdp., que representó un mayor gasto equivalente al 57.7% con respecto al registrado en el mismo periodo del 2025; esta variación se explica principalmente porque, durante 2025, el costo financiero se favoreció por la utilidad derivada de los cambios en la valuación de instrumentos financieros de inversión.

La **utilidad en negocios conjuntos** registrada fue de \$153.5 mdp., representando un incremento de 24.9% en comparación con el 2T25, este incremento se debe principalmente al aumento en el valor razonable de la propiedad de inversión de Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V. (asociada de la Compañía (según dicho término se define más adelante)).

La **utilidad neta consolidada** registrada durante el 2T26 fue de \$370.8 mdp., representando un decremento de 18.9% con respecto a la registrada en el 2T25.

RESULTADOS AL 2T26

Los **ingresos totales** al 2T26 sumaron \$17,110.6 mdp., monto que representa un decremento de 0.3% comparado con los ingresos totales al 2T25. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 1.6%, totalizando \$16,493.9 mdp.

El **costo de ventas** registrado al 2T26 fue de \$9,648.2 mdp., representando un decremento de 2.0% comparado con el costo de ventas registrado al 2T25. El porcentaje en relación con los ingresos totales representó 56.4% al cierre del 2T26 contra el 57.4% del mismo periodo de 2025.

Al 2T26, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 2.0% con respecto al mismo periodo del 2025, registrándose un importe de \$7,462.4 mdp., equivalente al 43.6% de margen bruto, contra un 42.6% del mismo periodo de 2025.



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

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026.

Al 2T26, los **gastos de administración**, sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión, ascendieron a \$6,154.7 mdp., registrando un decremento de 0.2% con respecto al mismo periodo del 2025; el valor razonable de las propiedades de inversión registrado al 2T26 fue una ganancia de \$168.0 mdp., comparado con la registrada al 2T25 de \$290.1 mdp.

El **flujo de operación (Ebitda por sus siglas en inglés)**, definido como utilidad de operación más depreciación, amortización, costo por baja de activos que no requieren flujo y cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, totalizó en \$2,439 mdp., al 2T26, representando un incremento del 2.1% respecto al importe registrado durante el mismo periodo del 2025.

El **costo financiero-neto** ascendió a \$695.1 mdp., lo que representó un mayor gasto del 5.6% con respecto al registrado en el mismo periodo del 2025; esta variación se explica principalmente porque, durante 2025, el costo financiero se favoreció por la utilidad derivada de los cambios en la valuación de instrumentos financieros de inversión.

La **utilidad en negocios conjuntos** registrada fue de \$316.9 mdp., representando un incremento de 23.0% en comparación con la registrada al 2T26; este incremento se debe principalmente al resultado de la inversión de Inmobiliaria Conjunto Polanco, S.A.P.I. de C.V. (asociada de la Compañía).

La **utilidad neta consolidada** registrada al 2T26 fue de \$748.4 mdp., representando un decremento de 6.8% con respecto a la registrada durante el mismo periodo del 2025. Dicha variación obedece principalmente a la variación en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Unidades en operación.

Durante el 2T26, se presentó la apertura de 2 Restaurantes Toks y 1 restaurante Shake Shack, así como de 1 estacionamiento SET. Por otro lado, se presentaron los cierres de 1 tienda Office Depot, 6 tiendas Radio Shack, 2 taquerías El Farolito, 1 restaurante Panda Express y 1 estacionamiento SET.

Al 30 de junio de 2026, el número total de unidades de la Compañía ascendía a 667 con 432,534 m2 de piso de venta y 45,004 asientos.

Adicionalmente, al 2T26, se tenían bajo el esquema de Joint Venture, 159 tiendas Petco y 11 tiendas Casaideas.

Eventos relevantes.

Durante el segundo trimestre del 2026, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., no publicó eventos relevantes.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., confirma una vez más su compromiso de informar oportunamente al público inversionista sobre los eventos relevantes, de conformidad con las disposiciones regulatorias, a través de los medios electrónicos que pone a disposición para las emisoras la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), así como por conducto de la página web de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. (www.grupogigante.com.mx), sitios donde se encuentran las publicaciones de eventos relevantes realizados.

SITUACIÓN FINANCIERA JUNIO 2026 VS DICIEMBRE 2025

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



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

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026.

Activos circulantes

Efectivo y equivalentes de efectivo. Se generó un decremento de 13.2%, entre otros conceptos, por el pago de servicio de deuda.

Instrumentos financieros. Esta cuenta presentó un decremento de 17.3%, derivado de la venta de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios realizada durante el periodo.

Clientes y otras cuentas por cobrar. Esta cuenta presentó un incremento de 12.1% derivado principalmente de cuentas por cobrar por ventas de papelería realizadas para la temporada de "Back to School".

Inventarios. Esta cuenta presentó un incremento del 5.2% derivado de la adquisición de mercancías de papelería por parte de la división de retail especializado para la temporada escolar.

Otros activos no financieros. Se registró un incremento del 47.3% generado principalmente por pagos anticipados de gastos de operación que se amortizan durante el periodo en que se obtiene el beneficio.

Activos disponibles para la venta. Esta cuenta presentó un decremento de 78.9%, derivado principalmente de la venta de dos inmuebles que se clasificaron como disponibles para la venta en diciembre de 2025.

Activos no circulantes

Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas. Esta cuenta presentó un incremento de 3.2%, derivado de los resultados operativos obtenidos durante el periodo por las asociadas y los negocios conjuntos en los que participa la Compañía.

Otros activos no financieros. Se registró un incremento del 21.7% generado principalmente por pagos anticipados a acreedores.

Pasivos circulantes

Proveedores. Se presentó un incremento del 19.4% debido principalmente a la adquisición de mercancías de papelería por parte de la división de retail especializado con motivo de la temporada de regreso a clases.

Pasivos por arrendamiento a corto plazo. Se presentó un incremento del 7.2% derivado del reconocimiento de pagos de rentas en los próximos doce meses.

Impuestos por pagar a corto plazo. Se presentó un decremento del 14.1% debido principalmente al pago de impuestos y otras obligaciones que se habían provisionado al cierre de diciembre de 2025.

Pasivos a largo plazo

Otros pasivos financieros a largo plazo (Préstamos bancarios). Se presentó un decremento del 5.0% derivado de la reclasificación de largo a corto plazo de las amortizaciones cuyo vencimiento ocurrirá en los próximos doce meses.

Beneficio a los empleados. Se presentó un incremento del 3.8% derivado del pago por el beneficio otorgado por la Compañía conforme al plan de retiro voluntario para ciertos ejecutivos de la Compañía.

Impuesto a la utilidad diferido. Se presentó un incremento de 6.0% debido principalmente al reconocimiento de pasivos por impuestos diferidos relacionados con las propiedades de inversión.

Otros pasivos no financieros a largo plazo. Esta cuenta presenta un decremento del 4.9% debido a la disminución del valor razonable del pasivo de instrumentos financieros derivados de cobertura que se tienen contratados.



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

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026.

RAZONES FINANCIERAS

Pasivo total a activo total. Al cierre de junio 2026 y al cierre de diciembre 2025, esta porción se ubicó en 0.48 veces.

Pasivo total a capital contable. Al cierre de junio de 2026 esta proporción se ubicó en 0.94 veces contra la obtenida al cierre de diciembre de 2025 de 0.93 veces.

Activo circulante a pasivo circulante. Al cierre de junio de 2026 esta proporción se ubicó en 1.39 veces contra la obtenida al cierre de diciembre 2025 de 1.46 veces.

Activo circulante menos inventarios a pasivo circulante. Al cierre de junio de 2026 esta proporción se ubicó en 0.78 veces contra la obtenida al cierre de diciembre de 2025 de 0.86 veces. Cabe señalar que, para la determinación de esta razón financiera, no se considera el saldo de inventario inmobiliario.

Activo circulante a pasivo total. Al cierre de junio de 2026 esta proporción se ubicó en 0.54 veces contra la obtenida al cierre de diciembre de 2025 de 0.55 veces.

FUENTES DE LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

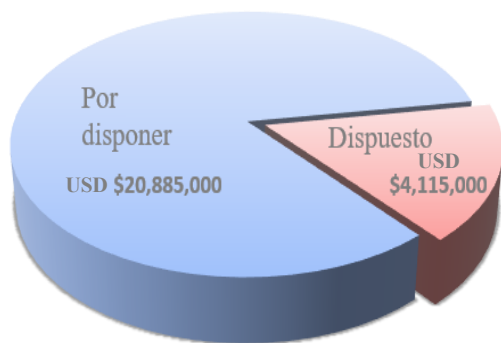
Además de la generación de flujo de efectivo originada por la operación de las diferentes unidades de negocio de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., algunas de sus subsidiarias pueden contratar con instituciones bancarias créditos revolventes y cartas de crédito para hacer frente a las necesidades de capital de trabajo.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tenían dispuestas líneas de crédito revolventes en pesos.

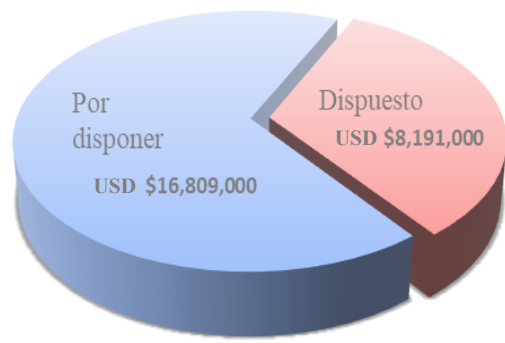
Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tenían dispuestas líneas de crédito en dólares americanos.

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

Total al 30 de junio de 2026
USD\$25,000,000



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



Créditos bancarios. Al cierre de junio de 2026 se tienen créditos bancarios a costo amortizado por la cantidad de \$8,931.35 mdp.



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

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026.

POLÍTICAS QUE RIGEN LA TESORERÍA

Las conciliaciones bancarias se realizan de manera mensual y, generalmente, son revisadas por área distinta a la que generó los movimientos.

Las inversiones se efectúan previo análisis del excedente de efectivo y de las condiciones de compra, venta y vencimiento de las mismas, así como de la autorización de las direcciones o áreas de finanzas - tesorería, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos. Las operaciones de inversión se registran una vez efectuada la transferencia de fondos a la institución financiera seleccionada, es decir, en el periodo en el que corresponde. Los intereses derivados de las inversiones son registrados en el periodo en que se devengan y cotejados contra estados de cuenta a través de las conciliaciones bancarias.

Las solicitudes de financiamiento son aprobadas por el director general y el director de finanzas de la subsidiaria de que se trate, y en su caso, por el Comité de Finanzas y Planeación y/o por el Consejo de Administración y/o por la Asamblea de Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., de acuerdo a las políticas y procedimientos establecidos, así como a la legislación aplicable.

Una vez obtenido el crédito, se lleva a cabo el registro en libros del préstamo, de acuerdo con los contratos celebrados y a la aplicación de las Normas de Información Financiera. Se efectúan periódicamente los registros por los intereses y los pagos efectuados, de acuerdo con las transferencias realizadas a las instituciones financieras y son conciliados periódicamente con documentación soporte. Constantemente se revisa que se cumpla en su caso, con las cláusulas establecidas en los contratos de préstamo celebrados.

La administración no está autorizada a contratar instrumentos financieros derivados con fines de especulación o negociación desde una perspectiva económica. El Comité de Finanzas y Planeación es el órgano encargado de analizar y en su caso recomendar al Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., las políticas para la administración y uso de instrumentos financieros derivados de cobertura, así como, en su caso, la contratación de dichos instrumentos financieros derivados.

MONEDAS EN LAS QUE SE MANTIENEN EL EFECTIVO Y LAS INVERSIONES TEMPORALES

La Compañía tiene invertido el efectivo y equivalentes de efectivo en moneda nacional y en dólares americanos. Tanto en cuenta de cheques como inversiones en valores, clasificadas como inversiones con fines de negociación.

El efectivo y equivalentes de efectivo continuarán siendo invertidos de conformidad con las políticas establecidas en base al plan estratégico aprobado por el Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y en cumplimiento a los lineamientos del Comité de Finanzas y Planeación de esta última.

CRÉDITOS O ADEUDOS FISCALES RELEVANTES

Al cierre de junio de 2026, la Compañía se encuentra al corriente de las obligaciones fiscales a su cargo.
