

---

**COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2019**

(Cifras en millones de pesos)

**mdp: millones de pesos**  
**dólares: dólares americanos**

*Las cifras de este reporte se presentan de manera nominal en millones de pesos, salvo que se especifique algo distinto en el reporte y están elaboradas bajo Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés). Se considera para la comparación de los periodos reportados, el formato establecido para reportes financieros definido por la CNBV y la BMV (XBRL).*

---

**RESULTADOS DEL 1T19**

Los **ingresos** del 1T19 sumaron \$8,160.0 mdp, monto que representa un incremento del 0.8% comparado con el 1T18, por lo que respecta a ventas a mismas tiendas, se tuvo un incremento de 1.1%, totalizando \$7,843.4 mdp.

El **costo de ventas** registrado durante el 1T19 fue de \$5,064.0 mdp representando un decremento de 1.6% comparado con el 1T18. El porcentaje en relación a ventas representó 62.1% en el 1T19 contra 63.6% del 1T18.

En el 1T19, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 5.0% con respecto al 1T18, registrándose al cierre del periodo un importe de \$3,096 mdp, representando un 37.9% de margen bruto contra un 36.4% del 1T18.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión (valor razonable registrado de \$88.9 mdp como ganancia en el 1T19 comparado con \$156.6 mdp registrados como ganancia en el 1T18) ascienden a \$2,423.0 mdp, no teniendo variación alguna al compararlos con los registrados en el 1T18.

El **flujo de operación (Ebitda)**, definido como utilidad de operación más depreciación, amortización y cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, totalizó en \$1,069.5 mdp en el 1T19, que representó un 43.8% de incremento respecto al importe registrado en el 1T18. El incremento se debe a la entrada en vigor de la IFRS 16.

Los **ingresos (gastos) financieros neto** pasaron de una pérdida de \$263.4 mdp en el 1T18 a una pérdida de \$548.6 mdp en el 1T19, debido principalmente a la pérdida por valor razonable en la valuación de Instrumentos Financieros Derivados de Cobertura.

La **(pérdida) utilidad en negocios conjuntos** registró una menor utilidad del orden del 54.5% en comparación con la obtenida en el 1T18, generada en uno de los negocios conjuntos del sector inmobiliario.

La **utilidad neta** registró un decremento del 69.4% en comparación con la obtenida en el 1T18, generado principalmente por la valuación de los instrumentos SWAPS en el resultado operativo.

---

**Unidades en operación.**

Durante el primer trimestre de 2019 abrimos 1 tienda Casa Marchand. Por otro lado, se presentaron los cierres de 4 tiendas Radio Shack y 1 Restaurante Toks.

Con la inclusión y cierre de estas tiendas y restaurantes, el número total de unidades en operación de las subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., al 1T19 es de 804. Asimismo, al cierre del 1T19 contamos con un total de 512,157 m<sup>2</sup> de piso de venta y 44,519 asientos.

De igual forma, la compañía cuenta al cierre del 1T19 con 91 estacionamientos. Además, bajo el esquema de Joint Venture, se cuenta con 71 tiendas Petco al cierre del 1T19.

---

**Eventos relevantes.**

Durante el primer trimestre de 2019, la Emisora informó al público inversionista lo siguiente:

El día 28 de enero de 2019, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., dio a conocer al público inversionista que suscribió como Acreditado con BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC como Acreditantes, un Contrato de Crédito en Cuenta Corriente que le permitirá disponer, en su caso y de acuerdo a las necesidades que pueda tener, de una línea de crédito comprometida de hasta \$1,000 millones de pesos durante la vigencia del contrato (3 (tres) años) y a una tasa de interés competitiva en condiciones de mercado. Las subsidiarias de Grupo Gigante, Office Depot de México, S.A. de C.V., Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., y Restaurantes Toks, S.A. de C.V., participaron en el contrato como Fiadores.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., confirma una vez más su compromiso de informar oportunamente al público sobre los eventos relevantes, de conformidad con las disposiciones regulatorias, a través de los medios electrónicos que pone a disposición para las emisoras la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y la

---

Bolsa Mexicana de Valores (BMV), así como por conducto de la página web de Grupo Gigante ([www.grupogigante.com.mx](http://www.grupogigante.com.mx)), sitios donde se encuentran las publicaciones de eventos relevantes realizados.

---

#### SITUACIÓN FINANCIERA MARZO 2019 VS DICIEMBRE 2018

La Compañía no realizó transacciones relevantes que no hayan sido registradas en el balance general.

##### **Activos circulantes**

Inventarios-Neto. Se presenta un decremento del 8.2% derivado principalmente a un programa de eficiencia de inventarios.

Inventarios de vivienda. Se tuvo un incremento del 17.2% en esta cuenta debido a las adiciones realizadas en 2019 en uno de los desarrollos de vivienda.

Otros activos no financieros. Se observa un incremento del 28.2% por pagos anticipados realizados los cuales se amortizarán en el transcurso del año.

##### **Activos no circulantes**

Activos por derechos de uso. A partir del 1 de enero de 2019 entro en vigor la IFRS 16, que requiere reconocer los pagos por arrendamiento futuros, a valor presente, como un activo sujeto a depreciación.

Otros activos no circulantes. Esta cuenta presenta un decremento del 33.5% debido principalmente a la pérdida generada en la valuación de Instrumentos Financieros Derivados de cobertura, así como por cambio en la presentación en los estados financieros de los incentivos por arrendamiento pagados, que a partir del 1 de enero de 2019 se presentan como activos por derecho de uso, con la entrada en vigor de la IFRS 16.

##### **Pasivos circulantes**

Proveedores. Esta cuenta presenta un decremento del 9.7%, debido a pagos realizados durante el primer trimestre del 2019, que se tenía como cuenta por pagar a diciembre de 2018.

Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo. Presenta un decremento de 52.1%, debido a pagos de incentivos a ejecutivos relevantes, provisionados a diciembre de 2018.

Pasivo por arrendamiento a corto plazo. Reconocimiento de la porción circulante surgida por la obligación de los pagos por arrendamiento conforme a IFRS 16.

##### **Pasivos a largo plazo**

Impuestos por pagar. Decremento del 25.0%, por la reclasificación a circulante de la obligación de pago a realizar en marzo de 2020, correspondiente al ISR diferido por desconsolidación fiscal.

Provisiones por beneficios a los empleados a largo plazo. Esta cuenta presenta un incremento del 24.7%, debido a la provisión del pasivo correspondiente al plan de incentivos a largo plazo.

Pasivos por arrendamiento a largo plazo. Reconocimiento de la obligación de pagos por arrendamiento conforme a IFRS 16, que entro en vigor a partir del 1 de enero de 2019.

---

#### **Razones Financieras**

**Pasivo total a activo total.** Al cierre del 1T19, esta porción se ubicó en 0.52 veces contra el obtenido en diciembre 2018 de 0.49 veces.

**Pasivo total a capital contable.** Al cierre del 1T19, esta proporción se ubicó en 1.10 veces contra el obtenido en diciembre 2018 de 0.96 veces.

**Activo circulante a pasivo circulante.** Al cierre del 1T19, esta proporción se ubicó en 1.43 veces contra el obtenido en diciembre 2018 de 1.51 veces.

**Activo circulante menos inventarios a pasivo circulante.** Al cierre del 1T19, esta proporción se ubicó en 0.69 veces contra el obtenido en diciembre 2018 de 0.70 veces. Cabe señalar que para la determinación de ésta razón, se excluye el saldo de inventario de vivienda.

**Activo circulante a pasivo total.** Al cierre del 1T19 esta proporción se ubicó en 0.49 veces contra el obtenido en diciembre 2018 de 0.59 veces.

---

Además de la generación de flujos de efectivo originada por la operación, algunas de las subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., tienen contratados con instituciones bancarias créditos revolventes y cartas de crédito para hacer frente a las necesidades de capital de trabajo.

**Cartas de crédito.** Al cierre del 1T19, se tienen a disposición cartas de crédito en dólares por USD 6,500,000, de las cuales se dispusieron USD 1,766,696. También se tienen líneas de crédito revolvente en pesos por \$860 mdp, sin haber sido utilizadas al 31 de marzo de 2019; así como, una línea de crédito comprometida hasta por \$1,000 mdp por un plazo de tres años, la cual al 31 de marzo de 2019 no se ha dispuesto.

**Créditos bancarios.** Al cierre del primer trimestre de 2019 se tienen créditos bancarios vigentes en pesos por un total de \$ 10,777.6 mdp de monto principal vigente, sin disminuir los gastos por apertura de crédito.

#### **Políticas que rigen la Tesorería**

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

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

Las solicitudes de financiamiento son aprobadas por los directores y por los apoderados autorizados, y en su caso, por el Comité de Finanzas y Planeación y/o por el Consejo de Administración, de acuerdo a las políticas y procedimientos establecidos.

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

La administración no está autorizada a contratar instrumentos financieros derivados. El Comité de Finanzas y Planeación es el organismo encargado de analizar y en su caso aprobar la contratación de estos instrumentos financieros.

#### **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. Tanto en cuenta de cheques como inversiones en valores, clasificadas como inversiones con fines de negociación.

El efectivo y equivalentes continuarán siendo invertidos de conformidad con las políticas establecidas en base al plan estratégico aprobado por el Consejo de Administración y en cumplimiento a los lineamientos del Comité de Finanzas y Planeación.

---

#### **Créditos o Adeudos fiscales relevantes**

Al cierre del 1T19, la Compañía se encuentra al corriente de las obligaciones fiscales a su cargo.

Los controles internos de la Compañía están enfocados en salvaguardar los activos, cumplir las políticas y procedimientos establecidos, detectar y prevenir fraudes y generar información financiera confiable.

---