

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL CUARTO 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 4T19

Los **ingresos** del 4T19 sumaron \$8,090.1 mdp., monto que representa un decremento del 2.2% comparado con el 4T18, por lo que respecta a ventas a mismas tiendas, se tuvo un decremento de 3.1%, totalizando \$7,744.1 mdp.

El **costo de ventas** registrado durante el 4T19 (excluyendo el costo de vivienda) fue de \$4,725.5 mdp. representando un decremento de 4.3% comparado con el 4T18. El porcentaje en relación a ventas (exceptuando ingresos por vivienda) representó 58.5% en el 4T19 contra 59.8% del 4T18.

En el 4T19, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 1.1% con respecto al 4T18, registrándose al cierre del periodo un importe de \$3,355.7 mdp., registrándose un 41.5% de margen bruto contra un 40.1% del 4T18.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascienden a \$2,414.1 mdp., registrando una disminución del 15.7% con respecto al 4T18, el valor razonable registrado fue de \$131.1 mdp. como pérdida en el 4T19 comparándose con \$218.4 mdp. registrados como ganancia a en el 4T18.

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 \$1,446.3 mdp. en el 4T19, representando un 103.6% de incremento respecto al importe registrado en el 4T18. Dicho incremento se debió a la contabilización de los pagos por arrendamiento conforme a IFRS 16 (arrendamientos) a partir del 1 de enero de 2019.

Los **ingresos (gastos) financieros neto** pasaron de una pérdida de \$34.7 mdp. en el 4T18 a una pérdida de \$225.9 mdp. en el 4T19, debido principalmente a la pérdida en el valor razonable por valuación de Instrumentos Financieros Derivados de Cobertura.

La **(pérdida) utilidad en negocios conjuntos** registró una menor utilidad del orden de 51.3% en comparación con la obtenida en el 4T18.

La **utilidad neta** registró un decremento del 12.5% en comparación con la obtenida en el 4T18, generado principalmente por la pérdida en la valuación de Instrumentos Financieros Derivados de Cobertura.

RESULTADOS AL 4T19

Los **ingresos** al cuarto trimestre del 2019 sumaron \$32,445.6 mdp., monto que representa un decremento del 2.2% comparado con mismo periodo del año anterior. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas, se tuvo un decremento de 2.6%, totalizando \$31,127.3 mdp.

El **costo de ventas** registrado al 4T19 (excluyendo el costo de vivienda) fue de \$19,724.0 mdp representando un decremento de 4.2% comparado con el registrado al 4T18. El porcentaje en relación a ventas (exceptuando ingresos por vivienda) representó 60.9% al 4T19 contra 62.5% al 4T18.

Al cuarto trimestre del 2019, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 1.9% con respecto al mismo periodo del año anterior, registrándose al cierre del periodo un importe de \$12,679.6 mdp., un 39.1% al 4T19 contra un 37.6% al 4T18.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión ascienden a \$9,877.3 mdp., representando un decremento del 3.4% comparados con los registrados al 4T18, el valor razonable registrado fue de \$136.6 mdp. al 4T19 comparado con \$290.6 mdp. registrados al 4T18.

El **flujo de operación**, definido como utilidad de operación más depreciación, amortización y cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, totalizó en \$4,530.1 mdp en el 4T19, que representó un 45.8% de incremento respecto al importe registrado al 4T18, el incremento se debe principalmente a la contabilización de los pagos por arrendamiento conforme a IFRS 16 (arrendamientos) a partir del 1 de enero de 2019.

Los **ingresos (gastos) financieros neto** pasaron de una pérdida de \$700.2 mdp. al 4T18 a una pérdida de \$1,802.6 mdp. al cierre del cuarto trimestre del 2019, debido principalmente a la valuación a valor razonable de los Instrumentos Financieros Derivados de Cobertura con los que cuenta la compañía y al gasto financiero reconocido bajo la normatividad contable de la IFRS 16 Arrendamientos.

El importe registrado en la cuenta de **participación en la utilidad de asociadas y negocios conjuntos** al 4T19 fue de \$182.9 mdp., presentando un decremento de 3.1% con respecto al mismo periodo del 2018.

La **utilidad neta** registró un decremento del 49.8% en comparación con la obtenida al 4T18, generado principalmente por la pérdida en la valuación de Instrumentos Financieros Derivados de Cobertura.

Unidades en operación.

Durante el cuarto trimestre de 2019 abrimos 2 tiendas Office Depot, 1 tienda Casa Marchand, 1 restaurante Shake Shack, 3 Restaurantes Toks y 1 restaurantes Beer Factory. Por otro lado, se presentaron los cierres de 19 tiendas Radio Shack y 2 tiendas Office Depot en Colombia.

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 4T19 es de 800. Contando con un total de 526,195 m² de piso de venta y 45,978 asientos.

De igual forma la compañía cuenta al cierre del 4T19, con 91 estacionamientos y bajo el esquema de Joint Venture se cuenta con 89 tiendas Petco.

Eventos relevantes.

Durante el cuarto trimestre de 2019, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó, el día 16 de octubre de 2019, al público inversionista que la señora Rosa María Losada Moreno y sus cinco hijos, celebraron un contrato de donación de nuda propiedad mediante el cual, entre otras cosas, la señora Rosa María Losada Moreno les transmitió, en partes iguales, la titularidad de 106,258,915 acciones, ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal representativas de aproximadamente el 10.68% del capital social de la Sociedad (las "Acciones RML") y se reservó el usufructo de las mismas, lo cual incluye, entre otras cosas, el derecho de ejercer el voto de las Acciones. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 365 de la Ley del Mercado de Valores, una vez transcurrido el periodo de tres meses referido en dicho artículo, las Acciones RML fueron aportadas a un fideicomiso de administración y control en el que, entre otros, participan como Fideicomisaria en Primer Lugar la señora Rosa María Losada Moreno y como Fideicomisarios en Segundo Lugar sus cinco hijos, fideicomiso a través del cual la señora Rosa María Losada Moreno ejercerá, mientras viva, el derecho de voto de las Acciones RML.

Así mismo, el día 18 de octubre de 2019, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que el señor Ángel Losada Moreno y sus cuatro hijos, celebraron un contrato de donación mediante el cual el primero les transmitió, en partes iguales, la titularidad de 132,283,651 acciones, ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de aproximadamente el 13.30% del capital social de la Sociedad (las "Acciones ALM"). En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 365 de la Ley del Mercado de Valores, una vez transcurrido el periodo de tres meses referido en dicho artículo, las Acciones ALM fueron aportadas a un fideicomiso de administración y control, entre otros, en el que participan como Fideicomisario en Primer Lugar el señor Ángel Losada Moreno y como Fideicomisarios sus cuatro hijos, fideicomiso a través del cual el señor Ángel Losada Moreno ejercerá el derecho de voto de las Acciones ALM, de forma vitalicia.

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), sitios donde se encuentran las publicaciones de eventos relevantes realizados.

SITUACIÓN FINANCIERA DICIEMBRE 2019 VS DICIEMBRE 2018

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

Activos circulantes

Efectivo y equivalentes de efectivo. Esta cuenta presenta una disminución del 17.7% con respecto al mismo periodo del 2018, la cual se derivó principalmente al servicio de deuda requerido durante este año.

Inventarios-Neto. Se presenta un decremento del 4.0% derivado principalmente a campañas y promociones de salida de inventarios de lento movimiento.

Inventario inmobiliario. Se presenta un incremento del 304.2% debido a la incorporación de un desarrollo mixto al inventario realizado durante 2019.

Otros activos no financieros. Esta cuenta presenta un decremento del 13.7% derivado la amortización de pagos anticipados durante 2019.

Activos no circulantes

Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas. Se presenta un incremento del 9.4% principalmente por aportaciones realizadas durante el año a desarrollos inmobiliarios de la Compañía.

Activos por derechos de uso. A partir del 1 de enero de 2019 entró en vigor la IFRS 16, que requiere reconocer los pagos por arrendamiento futuros, a valor presente, como un activo sujeto a depreciación, que al cierre del 4T19 representaron \$4,972.2.

Pasivos circulantes

Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo. Esta cuenta presenta un decremento del 10.4%, debido a una mayor eficiencia en el manejo de inventario.

Otros pasivos financieros a corto plazo. Se presenta en esta cuenta una disminución de 57.8%, debido a que se realizó el refinanciamiento de créditos bancarios de una subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., reclasificando el pasivo de corto a largo plazo.

Pasivos por arrendamiento a corto plazo. A partir del 1 de enero de 2019 se está reconociendo la porción circulante surgida por la obligación de los pagos por arrendamiento conforme a IFRS 16.

Pasivos a largo plazo

Otros pasivos financieros a largo plazo. Se observa un incremento del 8.9% debido a la contratación y disposición de un crédito para proyectos inmobiliarios.

Provisiones por beneficios a los empleados a largo plazo. Esta cuenta presenta un incremento del 103.4%, debido a la provisión del pasivo correspondiente al plan de incentivos a largo plazo que en 2018 se presentó en el corto plazo dada su exigibilidad.

Otros pasivos no financieros a largo plazo. Esta cuenta presenta un decremento del 26.8% derivado de reclasificaciones de periodos de gracia recibidos como arrendatarios, al rubro de "Activo por derecho de uso" conforme a IFRS 16 que aplica a partir del 1 de enero de 2019.

Pasivos por arrendamiento a largo plazo. A partir del 1 de enero de 2019, se está reconociendo la obligación de pagos por arrendamiento conforme a IFRS 16.

Razones Financieras

Pasivo total a activo total. Al cierre del 4T19, esta porción se ubicó en 0.54 veces contra el obtenido en diciembre 2018 de 0.49 veces.

Pasivo total a capital contable. Al cierre del 4T19, esta proporción se ubicó en 1.17 veces contra el obtenido en diciembre 2018 de 0.96 veces.

Activo circulante a pasivo circulante. Al cierre del 4T19, esta proporción se ubicó en 1.49 veces contra el obtenido en diciembre 2018 de 1.51 veces.

Activo circulante menos inventarios a pasivo circulante. Al cierre del 4T19, esta proporción se ubicó en 0.68 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 4T19 esta proporción se ubicó en 0.46 veces contra el obtenido en diciembre 2018 de 0.59 veces.

FUENTES DE LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Además de la generación de flujos de efectivo originada por la operación, algunas de las subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., 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 4T19, se tienen a disposición cartas de crédito en dólares por USD 7,790,000, de las cuales se dispusieron USD 2,769,237. También se tienen líneas de crédito revolvente en pesos por \$860 mdp., sin haber sido utilizadas al 31 de diciembre de 2019. Adicionalmente se cuenta con una línea de crédito comprometida hasta por \$1,000 mdp. por un plazo de tres años, la cual, al 31 de diciembre de 2019, no se ha dispuesto.

Créditos bancarios. Al cierre del cuarto trimestre de 2019 se tienen créditos bancarios vigentes en pesos por un total de \$ 10,817.5 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 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 de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., 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 cuando tienen la finalidad de cobertura.

Monedas en las que se mantienen el efectivo y las inversiones temporales

La Compañía tiene invertido el efectivo y equivalentes de efectivo en moneda nacional y en dólares. 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 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 del 4T19, 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.
