

**COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2017**

(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 4T17**

Los ingresos del 4T17 sumaron \$8,409.5 mdp, monto que representa un incremento del 3.2% comparado con el 4T16; el incremento se debe principalmente a que se reconoció el ingreso en venta de vivienda pendiente de escriturar, registrada como anticipos de clientes en el balance general. En 2016 se tuvieron ingresos extraordinarios (no recurrentes) por \$195 mdp. Eliminando este efecto, el incremento sería de 5.7%. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas, se tuvo un incremento de 2.6%, totalizando \$7,858.5 mdp.

**El costo de ventas** registrado durante el 4T17 fue de \$4,997.5 mdp representando un incremento de 8.2% comparado con el 4T16. Este efecto fue generado por una mayor venta en desarrollos de vivienda.

En el 4T17, la **utilidad bruta** tuvo un decremento de 3.3% con respecto al 4T16, registrándose al cierre del periodo un importe de \$3,412.1 mdp., representando un 41.6% de margen bruto de utilidad de tiendas, restaurantes y rentas contra un 43.3% del 4T16. Eliminando el efecto de ingresos extraordinarios registrado en 2016, la variación sería positiva en 2.4%.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión (valor razonable que registró una pérdida de \$107.7 mdp. en el 4T17 comparado con una utilidad de \$57.8 mdp. registrados en el 4T16,) ascienden a \$2,515.2 mdp. en el 4T17, representando un incremento del 4.0% comparados con los registrados en el 4T16.

**El flujo de operación**, definido como utilidad de operación más depreciación, amortización, deterioro de activos y cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, totalizó en \$1,187.6 mdp. en el 4T17, que representó un 4.7% de decremento respecto al importe registrado en el 4T16.

Los **ingresos (gastos) financieros neto** pasaron de una pérdida de \$319.3 mdp. en el 4T16 a una pérdida de \$23.3 mdp. en el 4T17, debido al pago de intereses generados por la amortización anticipada del bono bursátil, denominado en dólares, realizada en 2016.

El importe registrado en la cuenta de **participación en la utilidad de asociadas y negocios conjuntos** en el 4T17 fue de \$41.3 mdp. presentando un decremento de 89.6% con respecto al 4T16. Esta variación se explica por el reconocimiento de valor razonable en propiedades de inversión de una asociada inmobiliaria en el 2016.

La **utilidad neta** registró un decremento del 23.1% en comparación con la obtenida en el 4T16, variación generada principalmente por la amortización anticipada del bono bursátil y el efecto en el valor razonable de Propiedades de Inversión.

**RESULTADOS AL 4T17**

Los **ingresos** al 4T17 sumaron \$32,151.7 mdp., monto que representa un incremento del 4.2% comparado con el mismo periodo de 2016; eliminando los ingresos extraordinarios registrados en 2016 el incremento sería de 4.9%. Esta variación se genera principalmente por el incremento en ingresos mismas tiendas y al ingreso por venta de vivienda pendiente de escriturar, este último, registrado como anticipos de clientes en el balance general. Las ventas mismas tiendas tuvieron un incremento de 3.9%, totalizando en \$30,606.3 mdp.

**El costo de ventas** registrado al 4T17 fue de \$20,000.8 mdp., representando un incremento de 4.5% comparando al 4T16. El porcentaje en relación a ventas representó 62.2% al 4T17 contra 62.0% al 4T16.

Al cierre de 2017, la **utilidad bruta** se incrementó 3.6% con respecto al 2016, registrándose un importe de \$12,150.9 mdp., representando un margen bruto de 37.8% y 38%, en 2017 y 2016, respectivamente. Normalizando los ingresos extraordinarios de 2016, la variación sería de 5.4%.

Los **gastos de administración** sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión (valor razonable que registró \$231.7 mdp. en el 2017 comparado con \$803.5 mdp. registrados en el 2016,) ascienden a \$9,512.1 mdp en el presente año, representando un incremento del 6.1% comparados con los registrados en el 2016.

**El flujo de operación**, definido como utilidad de operación más depreciación, amortización, deterioro de activos y cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, totalizó en \$3,481.8 mdp al cierre de

---

2017, y que representó un 0.5% de incremento respecto al importe registrado en el mismo periodo del año anterior.

Los **ingresos (gastos) financieros neto** pasó de una utilidad de \$301.5 mdp. al 4T16 a una pérdida de \$898.1 mdp. al 4T17, ya que en el 2016 se reconoció de capital a resultados el efecto favorable del valor razonable generado por la venta de instrumentos financieros clasificados para la venta conforme a normas contables (IFRS).

La cuenta de **participación en la utilidad de asociadas y negocios conjuntos**, presenta un decremento de \$188.5 mdp., con respecto al mismo periodo de 2016 llegando al cuarto trimestre de 2017 a \$241.3 mdp., derivado del reconocimiento de valor razonable en 2016 de la propiedad de inversión de una asociada inmobiliaria.

Los **impuestos a la utilidad** presentan un decremento del 48.0%, con respecto del año anterior, cerrando en 732.7 mdp., por el reconocimiento en 2016 de capital a resultados del impuesto determinado por la venta de los instrumentos clasificados como disponibles para la venta bajo IFRS.

La **utilidad neta** fue de \$1,481.1 mdp., que en comparación con la obtenida en el mismo periodo del 2016, registró un decremento de 48.6%, debido principalmente a la venta de instrumentos clasificados como disponibles para la venta bajo IFRS (neto de impuestos) y el FV reconocido en resultados por la venta de "Corporativo Dos Patios" ambos eventos durante 2016.

---

**Unidades en operación.** Durante el cuarto trimestre de 2017 abrimos 8 Restaurantes Toks, 1 Restaurante Panda Express, 7 tiendas Office Depot y 3 tiendas Radio Shack.

Por otro lado, se presentaron los cierres de 3 Restaurantes Panda Express (uno de ellos por remodelación), 1 Restaurante Toks, 2 tiendas Office Depot, y 2 tiendas Radio Shack.

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 4T17 es de 809. Asimismo, al cierre del 4T17 contamos con un total de 515,446 m<sup>2</sup> de piso de venta y 42,545 asientos.

Además, bajo el esquema de Joint Venture, se cuenta con 51 tiendas Petco al cierre del 4T17.

---

#### Eventos relevantes.

El 22 de noviembre de 2017, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. informó, como parte de su Plan Estratégico y su Gobierno Corporativo, el nombramiento del nuevo Director General, así como ajustes a su estructura organizacional de primer nivel del Grupo. Nombramientos que entraron en vigor el 8 de enero de 2018. En tal virtud:

- Ángel Losada Moreno dejó la Dirección General, desempeñándose a partir de esa fecha como Presidente del Consejo de Administración y Presidente Ejecutivo de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
- Federico Bernaldo de Quirós González Pacheco, fue nombrado Director General de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. reportando al Presidente y al Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
- Ángel Alverde Losada fue nombrado Director General de Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., reportando al Director General de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
- Jaime Alverde Losada fue nombrado Director General de Office Depot de México, S.A. de C.V., reportando al Director General del Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
- Juan Carlos Alverde Losada fue nombrado Director General de Grupo Toks, S.A. de C.V., reportando al Director General del Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
- Roberto Rodarte Solar fue nombrado Director de Estrategia Digital, reportando al Director General de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
- Se ratificó a Sergio Montero Querejeta como Director Corporativo de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. reportando al Director General de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.
- Se ratifica a Hirám Marín Poo, como Director de Auditoría Corporativa, reportando al Presidente del Consejo de Administración y al Comité de Auditoría de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

La sobrada experiencia, formación profesional, valores personales y capacidades demostradas en las funciones previamente desarrolladas dentro de Grupo Gigante y sus subsidiarias por parte de todas estas

---

personas, permiten asumir con tranquilidad la continuidad, la generación de resultados positivos y el éxito en el desempeño de sus nuevas responsabilidades.

El 11 de octubre de 2017 Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. aclaró, a través de un comunicado a la Bolsa Mexicana de Valores y a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, una nota periodística publicada en diferentes medios de comunicación respecto al inmueble propiedad de una subsidiaria de Grupo Gigante S.A.B. de C.V., en donde estaba ubicada la tienda "Soriana Hiper Tlalpan, Taxqueña", y que como consecuencia del desafortunado acontecimiento ocurrido en la Ciudad de México, el 19 de septiembre de 2017, sufrió daños en su estructura siendo necesario demolerlo, Grupo Gigante S.A.B. de C.V., aclaró que a través de su subsidiaria Gigante Grupo Inmobiliario S.A. de C.V., analizaría diferentes alternativas para dicho inmueble dentro de las cuales se tiene contemplado el restablecimiento de la tienda Soriana así como otros posibles usos.

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 DICIEMBRE 2017 VS DICIEMBRE 2016

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

#### **Activos circulantes**

**Efectivo y equivalentes de efectivo.** Registra un decremento del 15.8%, principalmente por el pago del principal de deuda y pago de intereses, entre otros requerimientos de efectivo.

**Inventarios.** Presenta un decremento de 4.3%, debido principalmente a la disminución en el inventario de desarrollos inmobiliarios de vivienda.

**Otros activos no financieros.** El decremento de 55.1% con respecto a diciembre de 2016, se deriva principalmente de pagos anticipos realizados, los cuales se amortizarán durante el año a gastos, así como también por la venta, a principios de 2017, de un instrumento financiero derivado de cobertura.

#### **Activos no circulantes**

**Propiedades de Inversión.** Esta cuenta tuvo un incremento de 7.2% contra diciembre de 2016, que se deriva principalmente por el valor razonable reconocido durante el 2017, más inversión en el periodo en desarrollos inmobiliarios.

**Otros activos no financieros no circulantes.** Presenta un incremento del 63.1% debido principalmente a anticipos a proveedores inmobiliarios realizados durante al año.

#### **Pasivo circulante**

**Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo.** Esta cuenta presenta un decremento del 14.4% debido a que en el 2016, se restringieron los pagos a proveedores para aplicar dichos recursos al pago de deuda bursátil, en 2017 se normalizaron los plazos de pago a proveedores.

**Deuda financiera a C.P.** Se observa un incremento del 8.9% debido a un importe mayor de pagos a realizar durante los doce meses de 2017 en comparación con los doce meses de 2016.

**Otros pasivos financieros a corto plazo.** Se tuvo un decremento del 31.7% ya que en 2017 se reconocieron en el resultado del año ingresos por vivienda, que se contabilizan como anticipo de clientes en el balance general hasta que se escrituran.

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

**Impuestos por pagar.** Decremento del 16.7%, por la reclasificación a circulante de la obligación de pago a realizar en marzo de 2018, correspondiente al ISR diferido por desconsolidación fiscal.

**Provisiones por beneficios a los empleados a largo plazo.** Esta cuenta presenta un incremento del 66.5%, contra el 2016, debido al incremento en el pasivo correspondiente al plan de incentivos a largo plazo.

---

### Razones Financieras

---

**Pasivo total a activo total.** Al cierre del 4T17, esta proporción se ubicó en 0.47 contra el obtenido en diciembre 2016 de 0.51 veces.

**Pasivo total a capital contable.** Al cierre del 4T17, esta proporción se ubicó en 0.90 veces contra el obtenido en diciembre 2016 de 1.02 veces.

**Activo circulante a pasivo circulante.** Al cierre del 4T17, esta proporción se ubicó en 1.86 veces contra el obtenido en diciembre 2016 de 1.77 veces.

**Activo circulante menos inventarios a pasivo circulante.** Al cierre del 4T17, esta proporción se ubicó en 0.86 veces contra el obtenido en diciembre 2016 de 0.89 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 4T17 esta proporción se ubicó en 0.62 veces contra el obtenido en diciembre 2016 de 0.64 veces.

---

#### FUENTES DE LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Además de la generación de flujos de efectivo originada por la operación, 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 cuarto trimestre del año 2017, se tienen a disposición cartas de crédito en dólares por USD 6,500,000, de las cuales se dispusieron USD 1,753,900; así mismo, también se contaba con líneas de crédito revolvente en pesos por \$476 mdp, sin haber sido utilizadas al 31 de diciembre de 2017.

**Créditos bancarios.** Al cierre del cuarto trimestre de 2017 se tienen créditos bancarios vigentes en pesos por un total de \$ 10,187.6 mdp de monto principal vigente, sin considerar 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 4T17, 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.



---

**Analista Financiero**

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. tiene como analista independiente a la consultoría "Servicios de Análisis en Línea, S.C." (Bursamétrica).

---