Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 17
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 19
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 21
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....22
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....28
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....31
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....34
[700002] Datos informativos del estado de resultados 35
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....36
[800001] Anexo - Desglose de créditos 37
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 39
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 40
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 41
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....50
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 55
[800500] Notas - Lista de notas 56
[800600] Notas - Lista de políticas contables 90
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....108
Notas al pie 198

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Eventos relevantes.

1. El 22 de julio del 2026, en cumplimiento de los artículos 104, fracción V, y 105 de la Ley del Mercado de Valores, en relación con la información difundida por algunos medios de comunicación, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que, a esa fecha, se encontraba participando, a través de su división de Restaurantes, en la evaluación inicial y preliminar de una posible adquisición de La Casa de Toño, sin haber celebrado contratos definitivos ni vinculantes para tal posible adquisición, ni acordado precio o contraprestación alguna, por lo que, no existe certeza de que la operación llegara a concretarse.

   Como parte de su estrategia para buscar un crecimiento continuo, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., constantemente evalúa oportunidades de crecimiento orgánico e inorgánico. Se espera que esta tendencia se mantenga, en el entendido que, la evaluación de oportunidades de crecimiento no necesariamente implica que éstas vayan a materializarse.

2. El 19 de agosto del 2026, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que, en esa fecha, sus subsidiarias de la división inmobiliaria, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., Controinmuebles, S.A. de C.V., Covilla, S.A. de C.V., y Arbokel, S.A. de C.V., celebraron, como acreditadas (las “Acreditadas”), con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (“Banco Inbursa”), como acreditante, un contrato de apertura de crédito simple con interés, hasta por la cantidad de $3,500 mdp. De los recursos del crédito, la cantidad de $3,142 mdp. se destinó al refinanciamiento de diversos créditos que, hasta esa fecha, mantenían las Acreditadas con Banco Inbursa, Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (los “Créditos Preexistentes”); en tanto que la cantidad de $358’274 mdp. corresponde a deuda nueva, cuyos recursos se aplicarán a capital de trabajo y propósitos corporativos generales.

   El plazo de vencimiento del crédito es de ochenta y cuatro meses, con un periodo de gracia de veinticuatro meses para amortizaciones de capital, una tasa de interés variable referenciada a la TIIE de Fondeo más un margen aplicable, y amortizaciones mensuales de capital e intereses. La operación contempla la liberación de las garantías de los Créditos Preexistentes y el otorgamiento de garantías reales en favor de Banco Inbursa, consistentes en hipotecas en primer lugar y grado sobre seis inmuebles, así como prenda sobre los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento correspondientes a dichos inmuebles. Adicionalmente, las Acreditadas se obligan solidariamente entre sí respecto de las obligaciones de pago derivadas del crédito, y dos subsidiarias adicionales de la división inmobiliaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., asumen la misma obligación solidaria en favor de Banco Inbursa.

3. El 31 de agosto de 2026, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que, a partir de esta fecha y como resultado de una decisión personal encaminada a explorar nuevas oportunidades y retos profesionales, el señor Rodrigo Sandoval Navarro renunció al cargo de Director de Administración y Finanzas de la emisora, posición que desempeñaba desde julio de 2018. Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., agradeció al señor Sandoval Navarro el tiempo durante el cual colaboró con la emisora y le deseó el mayor de los éxitos en sus futuros proyectos profesionales. La emisora informará oportunamente al mercado sobre el

nombramiento de su sucesor.

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.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., es una sociedad controladora que se constituyó en el país en 1983, sin embargo, a través de sus subsidiarias, ha tenido presencia en México desde hace más de 60 años. Controla empresas que participan en las divisiones de Retail Especializado, Restaurantera, Inmobiliaria y de Otros Servicios, tiene presencia en las 32 Entidades Federativas de la República Mexicana, así como en 6 países de Centroamérica y Sudamérica.

La misión de la Entidad, además de la creación de valor y la rentabilidad, ha sido la generación de empleos formales y permanentes, así como la implementación de estrategias y políticas que incentiven el crecimiento integral, desde todas sus perspectivas, buscando mantener, por tanto, un crecimiento constante, a través de nuevas inversiones y formatos. A más de 60 años de operar en el país, estamos convencidos que Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se encuentra en permanente evolución, superando los retos que nuestros tiempos y geografía nos plantean, pero mirando al futuro con la confianza de siempre y reiterando nuestro firme compromiso con México y las regiones en las que nos desempeñamos.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

A lo largo de la historia de la Compañía, se han establecido metas de crecimiento ordenado, enfocado, rentable, cuidadoso y selectivo. Las perspectivas y estrategias para los próximos años son las siguientes:

- Cuidado en los niveles de deuda, trabajando permanentemente en mejoras de plazos, términos y condiciones.
- Crecimiento orgánico enfocado a generación de flujos y rentabilidad.
- Estrategia e-commerce, aprovechando infraestructura y sinergias.
- Potenciar sinergias y robustecer capacidades en tecnología, logística y distribución.
- Enfoque y compromiso a eficiencia y rentabilidad, a través de optimización de tecnología, transformación digital y reforzamiento de la organización, trabajando además en el desarrollo organizacional, con énfasis en cultura y talento.
- Expansión selectiva y consolidación, dentro y fuera de México.
- Identificación y aprovechamiento de mejores prácticas.
- Ejecución de acciones de responsabilidad social, con énfasis en sustentabilidad.

La Compañía constantemente ha sido invitada a participar y, en algunos casos, ha participado, en operaciones generadoras de crecimiento inorgánico que consisten en la compra, fusión y/o coparticipación o coinversión de y con empresas clave en las líneas de negocio en las que actualmente participa, así como en otras líneas de negocio. Se espera que esta tendencia se mantenga y, en su caso, puedan existir nuevas oportunidades de negocio.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Factores de riesgo

La inversión en acciones tiene un riesgo inherente. Los inversionistas potenciales en las acciones de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. (en adelante y en conjunto con sus subsidiarias la "Entidad" o la "Compañía", indistintamente) deberán leer cuidadosamente y considerar la información contenida en este reporte, incluyendo sus anexos. En el caso de que efectivamente ocurra alguno de los riesgos contenidos en la presente sección, la condición financiera, liquidez y resultados de las operaciones de la Entidad podrían verse afectados adversamente. En ese supuesto, podría reducirse el valor de mercado de las acciones de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y, como resultado, la pérdida total o parcial del valor de cualquier inversión.

Los inversionistas potenciales en las acciones de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., deberán de basar su decisión de inversión en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de cualquier otra naturaleza relacionadas con dicha inversión.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., considera que existen los siguientes factores de riesgo que pueden afectar las operaciones y resultados de la Entidad, sin embargo, cabe la posibilidad de que existan riesgos e incertidumbres adicionales que se desconocen actualmente o que no se consideran relevantes y puedan afectar adversamente a la Entidad, lo que también podría resultar en la pérdida total o parcial de cualquier inversión.

Se estima que los siguientes **factores exógenos** podrían impactar la situación financiera y los resultados de la Entidad:

Valores Bursátiles

La cotización de las acciones de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., en la Bolsa Mexicana de Valores podría presentar alta volatilidad como resultado de diversos factores de mercado y de los diferentes sectores en los que operan las subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., los cuales se encuentran fuera del control de la Compañía y pudieran afectar en forma adversa y significativa el precio de las acciones de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Riesgo de Financiamiento

La situación política y económica mundial (incluyendo a nuestro país) puede afectar negativamente a los mercados financieros, provocando el encarecimiento de los recursos crediticios disponibles, dificultando con ello la obtención de financiamiento.

Riesgo Cambiario

El Peso está constantemente expuesto a fluctuaciones cambiarias del Dólar, las cuales, pueden llegar a impactar en los resultados y flujos de la Entidad, principalmente por la parte correspondiente a las compras en Dólares.

Fluctuaciones en Tasas de Interés

La Entidad está expuesta a fluctuaciones en las tasas de interés, mismas que pueden afectar de manera adversa el costo financiero de su deuda y, por lo tanto, la rentabilidad en proyectos, principalmente inmobiliarios, la situación financiera y los resultados de operación de la Entidad.

Desaceleración del Consumo

En caso de desaceleración de la economía mexicana derivado, entre otros factores, de la situación política y/o económica mundial (incluyendo a nuestro país), se podría ocasionar un mayor índice de desempleo y consecuentemente falta de liquidez del mercado, lo cual, repercutiría en una disminución de las ventas y de los márgenes, que impactaría directamente en los resultados de la Entidad y en sus niveles de generación de flujo.

Ventas estacionales

Los resultados anuales y trimestrales pueden experimentar fluctuaciones debido a varios factores, incluyendo la estacionalidad. Algunos de los ingresos de la Entidad son estacionales por naturaleza y las necesidades de flujo de efectivo y capital de trabajo varían a lo largo del año.

Inflación

Las fluctuaciones en los niveles de inflación en México podrían afectar de manera adversa las actividades y resultados de la Entidad, ya que ésta puede modificar los precios e ingresos de la misma; así mismo, puede afectar de manera adversa el poder adquisitivo de los consumidores, repercutiendo en la demanda de los productos que se ofrecen en los diferentes formatos de la Entidad.

Operaciones en otros países

La Entidad tiene participación en mercados del extranjero, lo cual, puede implicar un riesgo en caso de presentarse problemas económicos, sociales, fiscales y/o políticos en aquellos países en los que participa o llegue a participar.

Competencia

Con la entrada de posibles nuevos competidores, ya sean nacionales o extranjeros, en los mercados en donde la Entidad opera, algunas unidades operativas de la Entidad podrían perder cierta participación en el mercado.

Ejercicio de facultades de comprobación por parte de autoridades fiscales

De conformidad con las disposiciones legales en México, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y/o sus subsidiarias pueden ser sujetos, al igual que cualquier otra persona (física o moral), al ejercicio de las facultades de revisión y/o comprobación de las autoridades fiscales para verificar su nivel de cumplimiento con las disposiciones legales que en su caso les apliquen. La Entidad no puede garantizar que no se ejercerán dichas facultades ni que, en su caso, se resolverán favorablemente, por lo que, en el caso de no resolverse favorablemente, las autoridades competentes podrán imponer sanciones, así como cobrar y ejecutar créditos, pudiendo afectar adversamente su capacidad financiera.

Situación política, económica y social de México

El Gobierno de México se encuentra en constante aprobación de nuevas políticas y planes de desarrollo gubernamentales en los ámbitos político, económico y social del país, los cuales, podrían modificar las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos de los valores operados, entre otros. La Entidad no puede garantizar que estas modificaciones y nuevas políticas de estado no afectarán de forma adversa las actividades, inversiones actuales y posibles, los resultados de operación o la situación financiera en general de la misma.

Riesgos inherentes a la salud pública

Los patrones de comportamiento social, determinados por la interacción de factores socioeconómicos y ambientales, pudieran contribuir a la aparición y propagación de enfermedades de alcance local o mundial. Estas situaciones pueden dar lugar a la implementación de medidas gubernamentales limitativas, restrictivas o de cualquier otra índole, en el ámbito de las actividades sociales y económicas, que afecten a uno o varios sectores en donde la Entidad se desenvuelve, pudiendo tener éstas un impacto negativo en los resultados de la Entidad en cualquier escala.

Las condiciones políticas, sociales y económicas adversas en América del Norte

Los negocios, la condición financiera, los resultados de operaciones y las perspectivas de la Entidad pueden verse particularmente afectados por el desarrollo político, social y económico en los Estados Unidos de América (EUA), Canadá y México, incluyendo inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, regulación, impuestos, aranceles, aumento de la delincuencia y otros factores sobre los cuales la Entidad no tiene control alguno. Además, la economía mexicana sigue estando fuertemente influenciada por la economía de EUA y, por lo tanto, el deterioro de las condiciones económicas de EUA o las relaciones entre México y EUA pueden afectar a la economía mexicana. En el pasado, México ha experimentado períodos prolongados de crisis económica causados por factores internos y externos sobre los cuales la Entidad no tiene control. Estos períodos se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio, alta inflación, contracción económica, una reducción de los flujos internacionales de capital, una reducción de la liquidez en el sector bancario y altas tasas de desempleo. Dichas condiciones podrían regresar.

El 1 de octubre de 2018, EUA, México y Canadá acordaron formalmente renegociar los términos y condiciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) bajo un nuevo tratado conocido como el Tratado entre los Estados Unidos Mexicanos, EUA y Canadá (T-MEC). A diferencia del TLCAN, el nuevo tratado incluye una cláusula de terminación ("*sunset clause*") que requiere que, al término de 6 años contados a partir de su entrada en vigor, el mismo sea analizado y en su caso modificado, mientras que, al término de 16 años deberá ser expresamente renovado y renegociado. Dicho acuerdo de igual manera incluye, entre otras cosas, modificaciones a las reglas de origen (prácticamente en todos los sectores para poder certificar un producto como originario de la región), así como protecciones adicionales en materia de propiedad intelectual y modificaciones en materia laboral y de tecnologías de la información.

El 10 de diciembre de 2019 se suscribió el protocolo modificatorio del T-MEC, el cual incluyó modificaciones relevantes en materia laboral, de acero, farmacéutica, de propiedad intelectual y ambiental. El T-MEC, en su versión modificada conforme a dicho protocolo, entró en vigor el 1 de julio de 2020.

El 1 de julio de 2026, la Comisión de Libre Comercio del T-MEC se reunió con el propósito de llevar a cabo la revisión conjunta obligatoria prevista para el sexto año de vigencia del tratado. Durante la reunión, EUA no aceptó renovar el T-MEC en su forma actual por otros 16 años, no obstante México y Canadá sí manifestaron su intención de extenderlo.
Esta decisión por parte del gobierno de EUA activó el mecanismo de revisión anual previsto en el propio tratado, por lo que el T-MEC permanece plenamente vigente y las partes del mismo deberán celebrar revisiones conjuntas cada año hasta alcanzar un acuerdo sobre su extensión o, en su defecto, hasta su expiración el 1 de julio de 2036.

Debido a que la economía mexicana está fuertemente influenciada por la economía de los EUA, la renegociación y renovación del T-MEC, así como la implementación de otras políticas del gobierno de EUA pueden afectar adversamente las condiciones económicas en México. Estos acontecimientos podrían a su vez tener un efecto adverso en la condición financiera y resultados de operación de la Entidad.

La Ley de Extinción de Dominio

La Ley de Extinción de Dominio, que tiene carácter nacional, establece que el Gobierno Federal de México podría extinguir el dominio de bienes inmuebles propiedad de los particulares en caso de que en los mismos se lleven a cabo ciertas actividades delictivas. En caso de que algún grupo delictivo realice dichas actividades en alguno de los activos inmobiliarios de los que son propietarias o arriendan las subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., sobre lo cual la Entidad no tiene control alguno, podrían estar expuestas a perder la propiedad o el uso de dichos activos inmobiliarios sin tener el derecho de recibir compensación alguna. Cualquier procedimiento en contra de los activos inmobiliarios de los que son propietarias o arriendan las subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., al amparo de dicha ley podría tener un efecto significativo adverso en los resultados de operación de la Entidad y en su situación financiera y operativa.

Riesgos de expropiación

El Gobierno de México está facultado para expropiar bienes en ciertas circunstancias. Aunque el Gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes en cuestión, en ocasiones, el monto de la indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si alguno de los activos inmobiliarios de la Entidad fuere expropiado, podría perderse toda o parte de la inversión en dicho bien, lo cual afectaría a la Entidad en forma adversa.

Cambios en condiciones climáticas y de la regulación ambiental

Los estándares ambientales se han vuelto cada vez más estrictos y podría continuarse con dicha tendencia con la intención de garantizar la preservación del medio ambiente.

No es posible determinar el importe de los costos o pasivos en los que podría incurrir la Entidad en caso de tener que adaptar o implementar acciones tendientes a dar cumplimiento a nuevas regulaciones en materia ambiental.

Desastres naturales y condiciones climatológicas

Algunos de los inmuebles de los que son propietarias o arriendan las subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., están localizados en áreas sujetas a desastres naturales y condiciones climáticas severas. Los desastres naturales o las condiciones climáticas severas podrían incrementar los costos de operación de dichas subsidiarias en las áreas afectadas, en cuyo caso, los ingresos, liquidez o recursos de capital de la Entidad pueden verse afectados adversamente.

Algunos expertos consideran que el cambio climático derivado del calentamiento global podría ocasionar, en el futuro, un incremento en la frecuencia e intensidad de desastres naturales. En su mayoría, los inmuebles de los que son propietarias y/o arriendan las subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., así como las operaciones de dichas subsidiarias, cuentan con seguros que cubren daños causados por desastres naturales, accidentes y otros eventos similares, sin embargo, no es posible asegurar que las pérdidas causadas por dichos daños, accidentes y otros eventos no excederán los límites preestablecidos en las pólizas de seguro correspondientes, que los costos de dichas pólizas no aumentaran de forma significativa, ni que dichas pólizas se podrán renovar en el futuro.

La violencia en México

México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el tráfico de drogas y el crimen organizado. Este incremento en la violencia ha tenido un efecto adverso en la economía mexicana. Por otro lado, la comisión de delitos violentos podría incrementar los costos de seguros y seguridad de la Entidad. No podemos asegurar que los niveles de violencia en México o su expansión, no incrementarán. Un aumento en la comisión de delitos violentos podría afectar adversa y significativamente a la Entidad.

Mercados Emergentes

La percepción de un riesgo mayor en otros países, principalmente en economías emergentes, podría afectar la economía mexicana.

Los mercados emergentes como México se encuentran sujetos a mayores riesgos que países más desarrollados y una crisis financiera en mercados emergentes podría alterar los negocios en México.

El valor de mercado de los valores de las empresas mexicanas se ve afectado, en distinta medida, por las condiciones económicas y de mercado en otros países de mercados emergentes. Aunque las condiciones económicas en estos países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas a la evolución de cualquiera de estos otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores de los emisores mexicanos, incluidos los valores de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Cualquier incremento en la percepción de riesgo relacionado con inversiones en mercados emergentes podría causar una disminución de los flujos de capital en México y afectar su economía de manera general.

Reformas legales en México

En los últimos años la legislación en México ha sido objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa, en materia constitucional, fiscal y laboral, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de la Entidad. Además, no existe garantía de que el régimen legal aplicable a las operaciones de la Entidad no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos y significativos.

Construcción y desarrollo

En cuestión de desarrollo inmobiliario, continuamente se realizan distintos estudios de mercado, así como de pre-factibilidad financiera en diferentes sitios potenciales, tanto para el desarrollo de comercio, como de vivienda, oficinas y usos mixtos, sin embargo, en el desarrollo, renovación o construcción de inmuebles, existen algunos riesgos que deben considerarse; entre los más relevantes podemos mencionar la obtención de financiamientos en términos favorables para el desarrollo de los proyectos, así como retrasos en la obtención de permisos gubernamentales para la construcción, ocupación y otros requisitos necesarios.

Nuevas Normas de Información Financiera

La aplicación inicial de nuevas normas de información financiera podría originar que su implementación represente impactos materiales en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales por parte de la Entidad.

Violaciones de Seguridad Informática

La Entidad puede estar expuesta tanto a ataques cibernéticos, como a otras violaciones de seguridad informática, de sus redes o tecnología de la información, los cuales podrían afectar adversamente las operaciones de la Entidad, así como, sus sistemas de tecnología de la información, redes de operación y seguridad tecnológica e informática. Los riesgos de seguridad asociados con la tecnología de la información han incrementado en años recientes debido a un aumento en la sofisticación y actividades de aquellas personas que llevan a cabo ataques cibernéticos, así como al uso de inteligencia artificial. Asimismo, el uso y divulgación no autorizada de información confidencial o sensible derivado de un ataque cibernético y otras amenazas y violaciones de seguridad informática pudiera llegar a tener un efecto adverso en el negocio, reputación o rentabilidad de la Entidad.

La reputación de la Entidad

Mantener la reputación de la Entidad es esencial para lograr atraer y retener clientes y colaboradores. El uso de las redes sociales para publicar quejas contra la Entidad y el uso de teléfonos móviles para capturar cualquier posible desviación en procesos, pueden afectar negativamente el negocio de la Entidad. La Entidad depende en buena medida de la confianza de sus clientes, por lo que, cualquier percepción de desviación de los procesos de la Entidad, podría dañar sustancialmente las operaciones de la Entidad.

Situación política, económica y social mundial

La situación política, económica y social del mundo se encuentra en constante cambio y puede tener un impacto en los diferentes mercados de valores, incluyendo el de México.

Los conflictos que bélicos que existen actualmente en el mundo han tenido efectos en la económica global, situación que, a su vez, podría tener un impacto en la Entidad.

Interrupciones u otros problemas legales, regulatorios, políticos o económicos relacionados con la red de suministro.

La adquisición de bienes y/o servicios que comercializa la Compañía o que esta última utiliza como materia prima para la elaboración de los productos que comercializa está sujeta a riesgos asociados con la inestabilidad política o financiera, la capacidad y los costos de transporte, las restricciones comerciales y, en los casos de bienes y/o servicios importados, a las

tarifas, los tipos de cambio de divisas, y otros factores relacionados con el comercio exterior. Además, la adquisición de los productos y/o servicios que comercializa la Compañía o que esta última utiliza para la producción de los productos que comercializa está sujeta a los efectos de aumentos de precios que podemos o no ser capaces de transmitir a nuestros clientes. Todos estos factores pueden afectar la capacidad de la Compañía de acceder a mercancías adecuadas en términos aceptables, y están fuera del control de la Compañía pudiendo afectar negativamente sus negocio y resultados de las operaciones.

La Compañía considera que los siguientes **factores endógenos** podrían impactar la situación financiera y los resultados de la misma:

Dependencia de los principales funcionarios

Las empresas de la Entidad a lo largo de su historia, han consolidado una administración sólida a través de sus ejecutivos y consejeros, así mismo trabajan permanentemente en planes de atracción y retención de talento al más alto nivel, evitando, en lo posible, la pérdida de los ejecutivos clave, incrementando la habilidad de atraer y retener a personal de dirección suficientemente calificado y tratando de reducir efectos adversos que por dicha situación se pudieran presentar en el negocio y que impacte la situación financiera y los resultados de las operaciones.

Integración de adquisiciones de negocios a la operación

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., ha adquirido y podría en el futuro seguir adquiriendo, de manera directa o a través de sus diferentes subsidiarias, negocios de los cuales espera lograr beneficios y sinergias, buscando integrarlos a la estructura de la organización de manera efectiva y oportuna.

Por tal motivo, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., podría incurrir en costos adicionales o pasivos no previstos relacionados con dichas adquisiciones. Asimismo, la Compañía no puede asegurar que la integración de dichos negocios sea exitosa, como se puede esperar, por lo que, sus resultados financieros y/u operativos pudieran verse adversamente afectados en caso de que la integración de dichos negocios no sea exitosa.

Relaciones laborales

Algunas de las empresas de la Entidad tienen celebrados contratos colectivos de trabajo con varios sindicatos, con los cuales, si bien se busca tener una buena relación, existe el riesgo de que se presenten conflictos que pudieran generar huelgas que afecten la situación financiera y resultados de la Entidad.

Asimismo, pueden existir nuevos sindicatos que pretendan representar a los colaboradores de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., o sus subsidiarias, con los cuales, si bien se buscará tener una buena relación, existe el riesgo de que se presenten conflictos que pudieran generar huelgas que afecten la situación financiera y resultados de la Entidad.

Inversión conjunta, inversión en asociadas y franquicias

La Entidad no puede asegurar que podrá extender o renovar los acuerdos de inversión conjunta (*"Joint Ventures"*), inversión en asociadas y franquicias con los que cuenta actualmente, en cuyo caso, la situación de la Entidad podría verse afectada.

Deuda bancaria

Los contratos de crédito que tiene celebrados la Entidad contienen obligaciones de hacer relacionadas, entre otras, con el mantenimiento de razones financieras de apalancamiento, cobertura de intereses y capital contable, así como obligaciones de no hacer que restringen o limitan, entre otras cosas, la capacidad de la Entidad para incurrir en endeudamiento adicional, pagar dividendos, realizar inversiones, constituir garantías y celebrar operaciones con partes relacionadas. Si la Entidad no logra cumplir con estas obligaciones el importe del principal y de los intereses devengados de la deuda pendiente podría ser declarado vencido anticipadamente y por lo tanto exigible.

La concentración geográfica de las propiedades inmobiliarias en México

Las propiedades de inversión de la Entidad están ubicadas en México. Debido a esta concentración geográfica, la Entidad está especialmente expuesta a los factores adversos que afectan concretamente al país, incluyendo las posibles contracciones de la economía nacional, los acontecimientos de orden político o social y las percepciones del público en cuanto al nivel de seguridad en el país. Las recesiones económicas representan múltiples retos para los propietarios, desarrolladores y administradores de centros comerciales e inmuebles de usos mixtos.

Los activos de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., consisten primordialmente en acciones de sus subsidiarias

Debido a la naturaleza de sociedad controladora de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., su activo principal son las acciones del capital social de las subsidiarias (directas) de las cuales es propietaria. El papel de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., es proveer lo necesario para que las personas morales en las que es accionista o socio y sobre las que tiene control realicen los actos conducentes para que se cumpla lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores. Lo anterior implica que la capacidad de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., de pagar dividendos depende principalmente del ingreso proveniente de sus subsidiarias, por lo que, cualquier impedimento que tuvieran dichas subsidiarias para decretar dividendos o transferirlos, podría limitar la liquidez y capacidad de pago de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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 3T26

Los **ingresos totales** del 3T26 sumaron $9,939.7 mdp., monto que representa un incremento del 1.3% comparado con el 3T25. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 2.3%, totalizando en $9,595.8 mdp.

El **costo de ventas** registrado durante el 3T26 fue de $5,807.3 mdp. El porcentaje con relación a los ingresos totales representó 58.4% en el 3T26 contra el 59.6% del 3T25.

En el 3T26, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 4.3% con respecto al 3T25, registrándose un importe de $4,132.4 mdp. El porcentaje de margen bruto con relación a los ingresos fue de 41.6% en el 3T26 contra un 40.4% del 3T25.

Los **gastos de administración**, sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión, ascendieron a $3,234.7 mdp., registrando un incremento del 4.3% con respecto al 3T25; el valor razonable de las propiedades de inversión registrado en el 3T26 fue una ganancia de $376.3 mdp., comparado con la ganancia en el valor razonable de las propiedades de inversión registrada en el 3T25 de $48.8 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 $1,383 mdp., en el 3T26**,** representando un decremento de 4.0% respecto al importe registrado en el 3T25.

El **costo financiero-neto** ascendió a $380.0 mdp., que representó un mayor gasto equivalente al 1.8% 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 $170.1 mdp., representando un incremento de 11.0% en comparación con el 3T25, 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 3T26 fue de $743.2.0 mdp., representando un decremento de 64.8% con respecto a la registrada en el 3T25.

RESULTADOS AL 3T26

Los **ingresos totales** al 3T26 sumaron $27,050.3 mdp., monto que representa un incremento de 0.3% comparado con los ingresos totales al 3T25. Por lo que respecta a ventas a mismas tiendas (mismo número de meses de venta en ambos años), se tuvo un incremento de 1.7%, totalizando $25,913.7 mdp.

El **costo de ventas** registrado al 3T26 fue de $15,455.5 mdp., representando un decremento de 1.5% comparado con el costo de ventas registrado al 3T25. El porcentaje en relación con los ingresos totales representó 57.1% al cierre del 3T26 contra el 58.2% del mismo periodo de 2025.

Al 3T26, la **utilidad bruta** tuvo un incremento de 2.8% con respecto al mismo periodo del 2025, registrándose un importe de $11,594.8 mdp., equivalente al 42.9% de margen bruto, contra un 41.8% del mismo periodo de 2025.

Al 3T26, los **gastos de administración**, sin incluir el valor razonable de las propiedades de inversión, ascendieron a $9,389.3 mdp., registrando un incremento de 1.3% con respecto al mismo periodo del 2025; el valor razonable de las propiedades de inversión registrado al 3T26 fue una ganancia de $544.3 mdp., comparado con la registrada al 3T25 de $338.9 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 $3,822 mdp., al 3T26, representando un decremento del 0.2% respecto al importe registrado durante el mismo periodo del 2025.

El **costo financiero-neto** ascendió a $1,074.9 mdp., lo que representó un mayor gasto del 4.3% 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 $487.0 mdp., representando un incremento de 18.5% en comparación con la registrada al 3T26; 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 3T26 fue de $1,491.6 mdp., representando un decremento de 19.0% 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 3T26, se presentó la apertura de 3 Restaurantes Toks, 4 restaurantes Shake Shack y 1 restaurante Panda Express, así como de 1 tienda Huawei. Por otro lado, se presentaron los cierres de 1 tienda Office Depot, 6 tiendas Radio Shack, 1 tienda Huawei, 1 tienda Xiaomi, 1 Restaurante Toks y 3 estacionamientos SET.

Al 30 de septiembre de 2026, el número total de unidades de la Compañía ascendía a 663 con 430,457 m2 de piso de venta y 45,447 asientos.

Adicionalmente, al 3T26, se tenían bajo el esquema de Joint Venture, 163 tiendas Petco y 11 tiendas Casaideas.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

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

SITUACIÓN FINANCIERA SEPTIEMBRE 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.

Activos circulantes

Efectivo y equivalentes de efectivo. Se generó un incremento de 5.7%, principalmente por la contratación de deuda por parte de algunas subsidiarias de la división inmobiliaria destinada a la sustitución de pasivos existentes, así como a incrementar el efectivo disponible para capital de trabajo y propósitos corporativos.

Instrumentos financieros. Esta cuenta presentó un decremento de 19.5%, 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 9.9% derivado principalmente de cuentas por cobrar por ventas de papelería.

Inventarios. Esta cuenta presentó un decremento del 9.3% derivado de la venta de mercancías de papelería por parte de la división de retail especializado para la temporada escolar.

Activos disponibles para la venta. Esta cuenta presentó un decremento de 78.2%, 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 5.3%, 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 decremento del 12.6%, derivado de la liquidación, en agosto de 2026, de la deuda bancaria que tenían algunas subsidiarias de la división inmobiliaria, por lo que, los recursos registrados como efectivo restringido se reclasificaron a efectivo y equivalentes de efectivo.

Pasivos circulantes

Proveedores. Se presentó un decremento del 13.8% debido principalmente al pago de mercancías de papelería por parte de la división de retail especializado con motivo de la temporada de regreso a clases.

Otros pasivos financieros a corto plazo (Préstamos bancarios). Se presentó un decremento del 73.7% debido al pago de la deuda bancaria de algunas subsidiarias de la división inmobiliaria, así como a la reclasificación a largo plazo de nuevos créditos bancarios contratados.

Pasivos a largo plazo

Otros pasivos financieros a largo plazo (Préstamos bancarios). Se presentó un incremento del 20.9% derivado de la contratación, por parte de algunas subsidiarias de la división inmobiliaria, de nuevos créditos bancarios clasificados a largo plazo.

Provisión por beneficio a los empleados. Se presentó un incremento del 10.0% derivado del registro del beneficio otorgado por la Compañía conforme al plan de compensación a largo plazo para ciertos ejecutivos de la Compañía, que se paga cada tres años.

Impuesto a la utilidad diferido. Se presentó un incremento de 7.5% debido principalmente al reconocimiento de pasivos por impuestos diferidos relacionados con las propiedades de inversión.

Ingresos cobrados por anticipado a largo plazo. Se presentó un incremento de 17.8% debido al registró de un ingreso diferido que se reconocerá en resultados en los próximos cinco años.

Instrumentos financieros. Esta cuenta presenta un decremento del 51.9% debido a la disminución del valor del pasivo de los instrumentos financieros derivados de cobertura que se tienen contratados.

FUENTES DE LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

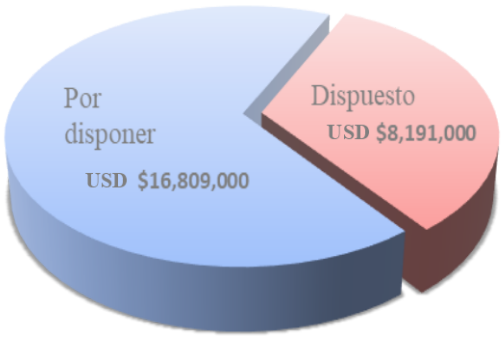
Además de la generación de flujo de efectivo originada por la operación de las diferentes unidades de negocio de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., algunas de sus subsidiarias pueden contratar con instituciones bancarias créditos revolventes y cartas de crédito para hacer frente a las necesidades de capital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

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

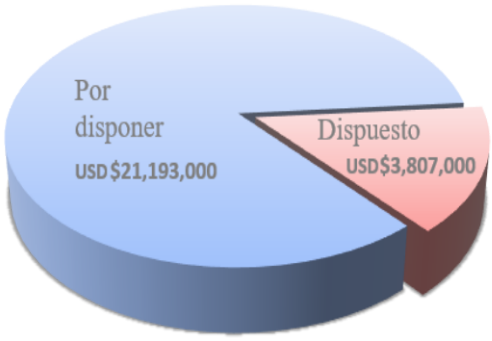
Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se tenían dispuestas líneas de crédito en dólares americanos.

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

Total al 30 de septiembre de 2026
USD$25,000,000



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



Créditos bancarios. Al cierre de septiembre de 2026 se tienen créditos bancarios a costo amortizado por la cantidad de $9,152.6 mdp.

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

Control interno [bloque de texto]

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

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

RAZONES FINANCIERAS

Pasivo total a activo total. Al cierre de septiembre 2026 esta porción se ubicó en 0.47 veces contra la obtenida al cierre de diciembre 2025 de 0.48 veces.

Pasivo total a capital contable. Al cierre de septiembre de 2026 esta proporción se ubicó en 0.88 veces contra la obtenida al cierre de diciembre de 2025 de 0.93 veces.

Activo circulante a pasivo circulante. Al cierre de septiembre de 2026 esta proporción se ubicó en 1.82 veces contra la obtenida al cierre de diciembre 2025 de 1.46 veces.

Activo circulante menos inventarios a pasivo circulante. Al cierre de septiembre de 2026 esta proporción se ubicó en 1.12 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 septiembre de 2026 y al cierre de diciembre de 2025, esta proporción se ubicó en 0.55 veces.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	GIGANTE
Periodo cubierto por los estados financieros:	DEL 2026-01-01 AL 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	GRUPO GIGANTE, S.A.B. DE C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los Estados Financieros intermedios condensados presentados en este reporte fueron autorizados para su emisión por el Consejo de Administración

de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., el 20 de octubre de 2026. Se recomienda leer este documento conjuntamente con el dictamen financiero de la

Emisora y el reporte anual 2025 para un mayor análisis.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,160,688,000	3,936,931,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,530,935,000	1,392,841,000
Impuestos por recuperar	1,632,821,000	1,487,917,000
Otros activos financieros	1,158,393,000	1,439,160,000
Inventarios	5,595,776,000	6,163,872,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	238,202,000	241,144,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	14,316,815,000	14,661,865,000
Activos mantenidos para la venta	19,710,000	90,614,000
Total de activos circulantes	14,336,525,000	14,752,479,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	4,755,351,000	4,515,231,000
Propiedades, planta y equipo	7,645,809,000	7,550,579,000
Propiedades de inversión	20,042,115,000	19,158,435,000
Activos por derechos de uso	5,471,974,000	5,544,503,000
Crédito mercantil	961,070,000	963,869,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	722,414,000	756,544,000
Activos por impuestos diferidos	1,673,862,000	1,704,613,000
Otros activos no financieros no circulantes	282,180,000	322,992,000
Total de activos no circulantes	41,554,775,000	40,516,766,000
Total de activos	55,891,300,000	55,269,245,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,177,714,000	3,687,464,000
Impuestos por pagar a corto plazo	1,094,978,000	1,122,400,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	592,532,000	2,254,910,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	1,076,707,000	1,059,331,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	39,260,000	28,189,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	457,665,000	370,799,000
Otras provisiones a corto plazo	[14] 1,441,358,000	1,552,145,000
Total provisiones circulantes	1,899,023,000	1,922,944,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	7,880,214,000	10,075,238,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	7,880,214,000	10,075,238,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	8,560,026,000	7,078,939,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	5,328,080,000	5,348,408,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	267,033,000	295,560,000
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	771,879,000	701,711,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	771,879,000	701,711,000
Pasivo por impuestos diferidos	3,394,004,000	3,157,335,000
Total de pasivos a Largo plazo	18,321,022,000	16,581,953,000
Total pasivos	26,201,236,000	26,657,191,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	1,374,928,000	1,374,928,000
Prima en emisión de acciones	4,026,542,000	4,026,542,000
Acciones en tesorería	21,000	21,000
Utilidades acumuladas	24,157,429,000	23,131,840,000
Otros resultados integrales acumulados	(176,534,000)	(235,528,000)
Total de la participación controladora	29,382,344,000	28,297,761,000
Participación no controladora	307,720,000	314,293,000
Total de capital contable	29,690,064,000	28,612,054,000
Total de capital contable y pasivos	55,891,300,000	55,269,245,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	27,050,302,000	26,976,488,000	9,939,660,000	9,811,687,000
Costo de ventas	15,455,549,000	15,695,802,000	5,807,302,000	5,847,998,000
Utilidad bruta	11,594,753,000	11,280,686,000	4,132,358,000	3,963,689,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	8,845,021,000	8,928,880,000	2,858,325,000	3,053,074,000
Otros ingresos	[10] 36,433,000	[11] 191,780,000	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	2,786,165,000	2,543,586,000	1,274,033,000	910,615,000
Ingresos financieros	159,250,000	322,247,000	34,159,000	69,391,000
Gastos financieros	1,234,193,000	1,353,325,000	414,020,000	442,464,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	486,996,000	410,947,000	170,130,000	153,304,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	2,198,218,000	1,923,455,000	1,064,302,000	690,846,000
Impuestos a la utilidad	706,577,000	669,685,000	321,088,000	239,986,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	1,491,641,000	1,253,770,000	743,214,000	450,860,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	1,491,641,000	1,253,770,000	743,214,000	450,860,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,433,221,000	1,186,265,000	722,328,000	432,492,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	58,420,000	67,505,000	20,886,000	18,368,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.44	1.19	0.73	0.44
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.44	1.19	0.73	0.44
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.44	1.19	0.73	0.44
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.44	1.19	0.73	0.44

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	1,491,641,000	1,253,770,000	743,214,000	450,860,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(16,549,000)	(194,632,000)	14,543,000	(70,379,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(16,549,000)	(194,632,000)	14,543,000	(70,379,000)
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	55,971,000	(273,827,000)	49,520,000	(48,658,000)
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	55,971,000	(273,827,000)	49,520,000	(48,658,000)
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	39,422,000	(468,459,000)	64,063,000	(119,037,000)
Total otro resultado integral	39,422,000	(468,459,000)	64,063,000	(119,037,000)
Resultado integral total	1,531,063,000	785,311,000	807,277,000	331,823,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	1,492,215,000	746,704,000	791,468,000	329,145,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	38,848,000	38,607,000	15,809,000	2,678,000

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	1,491,641,000	1,253,770,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	706,577,000	669,685,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	[2] 1,580,729,000	1,487,294,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	54,776,000	43,815,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(544,319,000)	(338,859,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(486,996,000)	(410,947,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	568,097,000	304,493,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(282,998,000)	273,613,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	0
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(509,749,000)	(268,265,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	92,022,000	(191,352,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	[8] (961,000)	(54,727,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,177,178,000	1,514,750,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	2,668,819,000	2,768,520,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	[6] (1,180,921,000)	(1,343,068,000)
+ Intereses recibidos	(159,250,000)	(236,074,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	571,216,000	530,592,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	[13] 46,908,000	10,262,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	3,166,182,000	3,355,184,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	160,000,000
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	143,872,000	597,908,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	[16] 1,124,069,000	780,643,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	55,879,000	36,453,000
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	236,648,000	97,047,000
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	159,250,000	236,074,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	[12] 224,973,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(415,205,000)	(46,067,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	3,482,500,000	0
- Reembolsos de préstamos	3,675,112,000	471,978,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	1,170,389,000	1,138,095,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	[3] 407,632,000	[4] 248,556,000
- Intereses pagados	706,541,000	885,463,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(45,424,000)	(57,158,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(2,522,598,000)	(2,801,250,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	228,379,000	507,867,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(4,622,000)	(257,916,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	223,757,000	249,951,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	3,936,931,000	3,190,446,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,160,688,000	3,440,397,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	1,374,928,000	4,026,542,000	21,000	23,131,840,000	0	(119,053,000)	(116,475,000)	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,433,221,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	3,023,000	55,971,000	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,433,221,000	0	3,023,000	55,971,000	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	407,632,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	1,025,589,000	0	3,023,000	55,971,000	0	0
Capital contable al final del periodo	1,374,928,000	4,026,542,000	21,000	24,157,429,000	0	(116,030,000)	(60,504,000)	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(235,528,000)	28,297,761,000	314,293,000	28,612,054,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,433,221,000	58,420,000	1,491,641,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	58,994,000	58,994,000	(19,572,000)	39,422,000
Resultado integral total	0	0	0	0	58,994,000	1,492,215,000	38,848,000	1,531,063,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	407,632,000	45,421,000	453,053,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	58,994,000	1,084,583,000	(6,573,000)	1,078,010,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(176,534,000)	29,382,344,000	307,720,000	29,690,064,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	1,374,928,000	4,026,542,000	21,000	21,350,197,000	0	98,447,000	132,140,000	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,186,265,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(165,734,000)	(273,827,000)	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,186,265,000	0	(165,734,000)	(273,827,000)	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	248,556,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	937,709,000	0	(165,734,000)	(273,827,000)	0	0
Capital contable al final del periodo	1,374,928,000	4,026,542,000	21,000	22,287,906,000	0	(67,287,000)	(141,687,000)	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	230,587,000	26,982,233,000	320,395,000	27,302,628,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	1,186,265,000	67,505,000	1,253,770,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(439,561,000)	(439,561,000)	(28,898,000)	(468,459,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(439,561,000)	746,704,000	38,607,000	785,311,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	248,556,000	57,158,000	305,714,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(439,561,000)	498,148,000	(18,551,000)	479,597,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(208,974,000)	27,480,381,000	301,844,000	27,782,225,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	106,447,000	106,447,000
Capital social por actualización	1,268,481,000	1,268,481,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	129,446,000	124,303,000
Numero de funcionarios	[21] 366	359
Numero de empleados	19,914	19,309
Numero de obreros	2,172	2,188
Numero de acciones en circulación	[20] 994,227,328	994,227,328
Numero de acciones recompradas	500	500
Efectivo restringido	0	85,193,000
Deuda de asociadas garantizada	[18] 1,220,533,000	1,288,347,000

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	[17] 1,580,729,000	1,487,294,000	518,877,000	500,051,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	36,016,693,000	35,742,285,000
Utilidad (pérdida) de operación	3,899,854,000	3,390,428,000
Utilidad (pérdida) neta	2,371,855,000	1,873,652,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	2,277,155,000	1,775,710,000
Depreciación y amortización operativa	2,012,195,000	2,066,240,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
BANCOMEXT 1	NO	2016-11-15	2031-06-17	TASA SWAP 7.59% + 1.43%		217,369,000	218,117,000	219,287,000	220,514,000	366,382,000						
BBVA MÉXICO, S.A. 1	NO	2023-09-12	2030-09-12	TASA SWAP 8.45% + MA		61,314,000	69,012,000	77,456,000	604,794,000							
INBURSA BANCO, S.A. 1	NO	2023-09-12	2030-09-12	TASA SWAP 8.45% + MA		53,488,000	60,976,000	69,356,000	596,809,000							
BBVA MÉXICO, S.A. 2	NO	2023-09-12	2030-09-12	TASA SWAP ESCALONADA 10.15% - 8.41% + MA		68,222,000	82,444,500	84,525,000	717,465,000							
INBURSA BANCO, S.A. 2	NO	2023-09-12	2030-09-12	TASA SWAP ESCALONADA 10.15% - 8.41% + MA		68,222,000	82,444,500	84,525,000	717,465,000							
BANCOMEXT 2	NO	2023-12-18	2033-12-21	TASA TIIE + 1.4%		123,917,000	123,914,000	123,917,000	123,917,000	434,004,000						
INBURSA BANCO, S.A. 3	NO	2026-08-19	2033-08-19	TASA TIIE DE FONDEO A 1 DIA +1.9%			203,000	133,976,000	158,088,000	3,190,435,000						
TOTAL					0	592,532,000	637,111,000	793,042,000	3,139,052,000	3,990,821,000	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	592,532,000	637,111,000	793,042,000	3,139,052,000	3,990,821,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
AUTOSERVICIO	NO	2026-09-30	2026-12-31			1,819,000										
RESTAURANTES	NO	2026-09-30	2026-12-31			294,908,000										
PAPELERIA	NO	2026-09-30	2026-12-31			2,701,771,000										
AUTOSERVICIO DLLS	NO	2026-09-30	2026-12-31									8,000				
RESTAURANTES DLLS	NO	2026-09-30	2026-12-31									14,963,000				
PAPELERIA DLLS	NO	2026-09-30	2026-12-31									164,245,000				
TOTAL					0	2,998,498,000	0	0	0	0	0	179,216,000	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	2,998,498,000	0	0	0	0	0	179,216,000	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	3,591,030,000	637,111,000	793,042,000	3,139,052,000	3,990,821,000	0	179,216,000	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

El tipo de cambio utilizado al 30 de septiembre de 2026 fue de 18.0710

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	6,380,000	115,293,000	0	0	115,293,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	6,380,000	115,293,000	0	0	115,293,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	9,917,000	179,210,000	0	0	179,210,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	9,917,000	179,210,000	0	0	179,210,000
Monetario activo (pasivo) neto	(3,537,000)	(63,917,000)	0	0	(63,917,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
INTERNACIONALES				
CENTROAMERICA	0	0	996,955,000	996,955,000
CHILE	0	0	3,221,851,000	3,221,851,000
NACIONALES				
MÉXICO	22,831,496,000	0	0	22,831,496,000
TOTAL	22,831,496,000	0	4,218,806,000	27,050,302,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

GRUPO GIGANTE, S.A.B. DE C.V., Y SUBSIDIARIAS
INFORME DE CONTRATACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (IFD)
TERCER TRIMESTRE DE 2026

ANTECEDENTES

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y sus subsidiarias (la "Entidad" o la "Compañía", indistintamente) hacen uso de Instrumentos Financieros Derivados (IFD), asociándolos a coberturas de tipo de cambio y de intereses de créditos contratados por la Compañía.

Al 30 de septiembre de 2026, la Entidad tiene contratados los siguientes Instrumentos Financieros Derivados:

1.- El 12 de septiembre de 2023, Restaurantes Toks, S.A. de C.V., como acreditado, llevo a cabo la contratación de un crédito simple con BBVA e Inbursa, como acreditantes, y en el que Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., participa como obligado solidario, por la cantidad de $2,100 millones de pesos, a un plazo de 7 años, incluyendo 12 meses de periodo de gracia por lo que respecta a principal y 84 amortizaciones mensuales y sucesivas. Los intereses se pagan mensualmente a la tasa de interés variable del crédito (TIIE a 28 días) más el margen aplicable establecido en el contrato de crédito.

El 10 de octubre de 2023, se 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, 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 del 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.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se constituyó como obligado solidario de Restaurantes Toks, S.A. de C.V., respecto de las obligaciones de pago derivadas de este "SWAP".

El instrumento financiero derivado vence el 12 de septiembre de 2030.

2.- El 12 de septiembre de 2023, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., como acreditado, llevo a cabo la contratación de un crédito simple con BBVA e Inbursa, como acreditantes, por la cantidad de $1,750 millones de pesos, a un plazo de 7 años, incluyendo 12 meses de periodo de gracia por lo que respecta a principal y 84 amortizaciones mensuales y sucesivas. Los intereses se pagan mensualmente a una tasa variable (TIIE a 28 días) más el margen aplicable establecido en el contrato de crédito.

El 10 de octubre de 2023, se contrató un instrumento financiero derivado denominado “SWAP” con el cual se eliminaron los riesgos relacionados con la tasa de interés variable del crédito, fijando la tasa, durante toda la vigencia del crédito, en 8.45% más 270 puntos base de margen aplicable en términos del contrato de crédito.

El instrumento financiero derivado vence el 12 de septiembre de 2030.

3.- El 15 de noviembre de 2016, Office Depot de México, S.A. de C.V., como acreditado, llevó a cabo la contratación de un crédito simple con Bancomext, como acreditante, por un importe total de $3,000 millones de pesos, a un plazo de 10 años que incluían 24 meses de periodo de gracia por lo que respecta al principal y 96 amortizaciones mensuales y sucesivas. Los intereses se pagan mensualmente a una tasa variable (TIIE a 28 días) más el margen aplicable establecido en el contrato de crédito.

El 28 de noviembre de 2016, se contrató un instrumento financiero derivado denominado “SWAP”, con el cual se eliminaron los riesgos relacionados con la tasa de interés variable del crédito, fijando la tasa en 7.5950% más 143 puntos base de margen aplicable en términos del contrato de crédito. Hasta antes de la celebración del Convenio Tres (según se define más adelante), la tasa se había fijado para todo el plazo del crédito.

Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., se constituyó como obligado solidario de Office Depot de México, S.A. de C.V., respecto a las obligaciones de pago de este crédito.

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 y (b) se incluyó la restricción y obligación financiera correspondiente al nivel de apalancamiento, la cual empezó a ser aplicable a partir de 2022. 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.

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, para ser pagados sin penalización, causación, intereses moratorios ni cargo alguno el 17 de marzo de 2021.

El 16 de marzo 2021, se celebró un tercer convenio modificatorio del contrato de crédito (el “Convenio Tres”), mediante el cual, entre otras cosas, (a) se recalendarizaron las amortizaciones del principal del crédito incluyendo un nuevo plazo de gracia hasta julio de 2021; (b) se amplió la vigencia del crédito hasta el 2031 y (c) se incluyó la restricción y obligación financiera correspondiente al índice de cobertura de intereses.

Como consecuencia de la celebración del Convenio Tres, se modificó la tabla de pagos del instrumento financiero derivado denominado “SWAP” para adaptarla, durante la vigencia de dicho instrumento financiero, a las recalendarizaciones de amortizaciones pactadas en el Convenio Tres.

El instrumento financiero derivado vence en noviembre de 2026.

Durante el tercer trimestre de 2026, vencieron los siguientes Instrumentos Financieros Derivados:

4.- El 19 de agosto de 2021, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., como acreditado, llevó a cabo la contratación de un crédito simple con Santander y HSBC, como acreditantes, por un importe total de hasta $2,000 millones de pesos, a un plazo de 5 años y 61 amortizaciones mensuales y sucesivas. Este crédito fue liquidado en su totalidad el 19 de agosto de 2026. Los intereses se pagaban mensualmente a una tasa variable (TIIE a 28 días) más el margen

aplicable establecido en el contrato de crédito. Este crédito estuvo 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.

Como parte de la negociación, las instituciones financieras acreedoras requirieron la contratación de instrumentos financieros derivados denominados “SWAP”, con objeto de eliminar los riesgos relacionados con la tasa de interés variable del crédito, fijando la tasa a partir del 31 de diciembre de 2021 y durante la vigencia 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, los “SWAP” contratados debían cubrir, al menos, el 70% del saldo insoluto del crédito.

Los instrumentos financieros derivados vencieron en agosto de 2026, coincidiendo con la conclusión de la vigencia del crédito, el cual fue liquidado en su totalidad el 19 de agosto de 2026.

5. Como parte del curso ordinario de sus operaciones, Distribuidora Prisa Store, S.A. (subsidiaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), adquirió compromisos de pago en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (Dólares o USD), por la compra de mercancías. Los plazos de pago a los proveedores tenían fechas de vencimiento en abril, mayo, junio y julio de 2026.

Con el objeto de minimizar el riesgo de volatilidad en el tipo de cambio del peso chileno (CLP) frente al Dólar, el 6 de enero de 2026, Distribuidora Prisa Store, S.A., como acreditada, contrató 12 instrumentos financieros “FORWARDs” denominados “futuros en moneda extranjera”. Las fechas de vencimiento de los “FORWARDs” fueron 5 de febrero de 2026, 19 de febrero de 2026, 5 de marzo de 2026, 19 de marzo de 2026, 9 de abril de 2026, 23 de abril de 2026, 7 de mayo de 2026, 20 de mayo de 2026, 10 de junio de 2026, 24 de junio de 2026, 9 de julio de 2026 y 23 de julio de 2026.

La institución financiera de Chile con la que se contrataron los “FORWARDs” fue el Banco de Crédito e Inversiones.

Los montos de los créditos que se mencionan en la presente sección de Antecedentes corresponden a los importes nominales de los créditos a la fecha de contratación o refinanciamiento.

I. INFORMACIÓN CUALITATIVA

A. Discusión sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados.

1. Políticas de uso de instrumentos financieros derivados.

Las actividades que realiza la Entidad la exponen a una diversidad de riesgos financieros entre los que se encuentran: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo de tasas de interés, tipo de cambio y el de precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. La administración de riesgos financieros y el uso de IFD calificados desde una perspectiva económica como de cobertura se rigen en todo momento por las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

La política de la Entidad es muy clara en el sentido de establecer que no se pueden realizar operaciones con propósitos de especulación con IFD.

2. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.

El único fin que persigue la Entidad con la contratación de IFD es minimizar los efectos negativos potenciales de riesgos de mercado, en particular de tasas de interés y tipo de cambio, a través de IFD de cobertura.

La Entidad considera que los IFD de cobertura que actualmente tiene no la exponen a riesgos, por el contrario, están cubriendo una exposición a riesgos de mercado. Es de mencionar que la contratación de los IFD que actualmente tiene la Entidad minimiza la exposición a una posible alza de la tasa de interés, convirtiendo su perfil de pago de intereses a tasa fija.

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas.

La Entidad utiliza IFD que son de uso común en los mercados, los cuales pueden ser cotizados con dos o más instituciones financieras. La estrategia que se persigue con estos IFD es de cobertura, cubriendo una posible alza en las tasas de interés y/o tipo de cambio.

El Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., prohíbe contratar, desde una perspectiva económica, IFD con fines de negociación o instrumentos que se expongan a posiciones abiertas en el mercado financiero.

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles.

Los IFD se contratan en mercados privados, únicamente para fines de cobertura. Las contrapartes elegibles para su contratación deberán ser instituciones bancarias ampliamente reconocidas que puedan garantizar la solvencia necesaria para cumplir con las obligaciones contraídas en la contratación de IFD, sesgando el riesgo crediticio de contraparte.

5. Políticas para la designación de agentes de cálculo y valuación.

Para los “SWAP´s” que contrajo la Entidad, el agente de cálculo y valuación es la contraparte financiera. Es de destacar que las instituciones financieras con las que se contrataron los IFD gozan de reconocida solvencia en el mercado financiero.

Para el caso de los “FORWARDs” que contrae la Entidad, no se utiliza agente de cálculo por las razones expuestas en las preguntas siguientes.

6. Políticas de márgenes, colaterales y líneas de crédito, VAR (Value at Risk, por sus siglas en inglés).

La Entidad no cuenta con estas políticas, toda vez que no tiene autorizada la contratación de IFD con fines de especulación o negociación desde una perspectiva económica.

7. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez.

La Entidad busca minimizar los efectos potenciales de los riesgos de mercado y de liquidez a través de un programa general de administración de riesgos. Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., a través del área designada para esta función, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación con sus subsidiarias. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad, los límites de exposición son revisados de forma continua por el Comité de Finanzas y Planeación de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

8. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores.

Los Comités de Auditoría, y de Finanzas y Planeación de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., cuentan dentro de su integración con miembros independientes con amplia experiencia en el ramo financiero, teniendo, entre otras, la función de evaluar periódicamente que el procedimiento e instrucciones establecidas para la contratación y manejo de los instrumentos financieros derivados se cumplan.

9. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un Comité que lleve dicha autorización y el manejo de los riesgos por derivados.

El Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., prohíbe contratar IFD con fines de negociación o instrumentos que se expongan a posiciones abiertas en el mercado financiero.

La contratación de IFD de cobertura se discute, evalúa y acuerda entre los responsables de la Dirección de Administración y Finanzas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., la Dirección de Administración y Finanzas de cada subsidiaria, según

corresponda y, en su caso, el Comité de Finanzas y Planeación de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., que es el órgano encargado de analizar y recomendar al Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., las políticas para la administración y uso de IFD de cobertura, así como, en su caso, la aprobación de la contratación de IFD de cobertura.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

DESCRIPCION DE LAS POLITICAS Y TECNICAS DE VALUACIÓN

1. **Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de la valuación.**

Los “SWAP´s” contratados se valúan periódicamente a su valor razonable, bajo el método Black Scholes o flujos de efectivo descontados, considerando la volatilidad de la variable de referencia. La correcta aplicación contable y razonabilidad de la valuación, es revisada y discutida de manera anual con los auditores externos.

Para los “FORWARDs” contratados se determina su valor razonable considerando la diferencia de tipo de cambio entre la tasa *forward* y la tasa pactada aplicado al nocional. El valor razonable se fundamenta en tipo de cambio cotizado en un mercado activo.

2. **Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuada interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, mencionar que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.**

Respecto de los “SWAP´s” la valuación es hecha por un tercero independiente, que es la misma contraparte del IFD de que se trate; generalmente en este tipo de operaciones, el instrumento se emite por la misma contraparte de la posición primaria.

Para el caso de los ”FORWARDs”, el valor razonable se determina internamente de acuerdo con lo explicado en la respuesta a la pregunta 10.

Actualmente, las contrapartes de los IFD son instituciones financieras que tienen altas calificaciones crediticias.

3. **Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura de la posición global con que se cuenta.**

Los IFD que tiene actualmente la Entidad son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, sin embargo, una vez efectuado el análisis y evaluación del IFD, al momento de la contratación o en un momento posterior, se designan contablemente como de cobertura o de negociación. La fluctuación del valor razonable del IFD se registra en otros resultados integrales cuando son contablemente designados de cobertura, cuando los IFD son contabilizados como de negociación la fluctuación del valor razonable del IFD se registra en el resultado integral de financiamiento.

Los IFD designados como de cobertura, son aquellos que la Entidad evalúa y concluye como una relación simétrica entre el valor del IFD y el valor de la porción cubierta. Siendo los fundamentales (tasa de interés o tipo de cambio, amortizaciones y plazo) los mismos para el IFD y para la porción cubierta. En términos críticos, si subiera el valor de la porción cubierta el IFD generaría el mismo valor de beneficio, permaneciendo constante en el tiempo.

La Compañía utiliza un método crítico para determinar la eficacia de la cobertura mediante pruebas cuantitativas y cualitativas, al ser espejo los términos críticos del IFD con los términos críticos del nocional no son necesarias las pruebas de sensibilidad.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

INFORMACIÓN DE RIESGOS POR EL USO DE DERIVADOS

Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con el Instrumento Financiero Derivado.

Las necesidades de requerimientos para hacer frente a compromisos de IFD de cobertura son cubiertas con fuentes internas, mediante los recursos generados por la operación diaria de la Compañía.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

1. **Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarse en futuros reportes.**

Los IFD de cobertura celebrados por la Entidad, son contratados con la finalidad de cubrir exposiciones a la volatilidad de la tasa de interés y/o al tipo de cambio, por lo que, no hay otro componente identificado que pudiera elevar los riesgos ya conocidos.

Con la contratación de “SWAP’s”, se cambiaron las tasas de interés variables de algunos de los créditos bancarios de la Compañía a tasas de interés fijas durante el periodo de vigencia de los IFD.

Con la contratación de “FORWARDs”, se fija el tipo de cambio al vencimiento de vigencia de los IFD.

2. **Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.**

A la fecha, no existen eventualidades que revelar.

3. **Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.**

Los IFD se valúan a su valor razonable y los cambios en el mismo, dependiendo de su designación de cobertura o de negociación, se reconocen en los otros resultados integrales o en el resultado del ejercicio; dichos instrumentos se presentan como activos o pasivos financieros en el estado consolidado de posición financiera, según sea el resultado de la valuación a la fecha de presentación de estados financieros.

El mark to market, definido como cambio en el valor razonable registrado en otros resultados integrales del periodo, correspondiente a los "SWAP´s" contratados al 30 de septiembre de 2026, refleja una ganancia de $68.0 millones de pesos.

4. Descripción y número de Instrumentos Financieros Derivados que hayan vencido durante el trimestre y aquellos cuya posición haya sido cerrada.

El 9 de julio de 2026 y 23 de julio de 2026, respectivamente, vencieron dos instrumentos financieros "FORWARDs" denominados "futuros en moneda extranjera" contratados por Distribuidora Prisa Store, S.A.

Asimismo, el 19 de agosto de 2026, vencieron los instrumentos financieros derivados de cobertura de intereses denominados "SWAP" que habían sido contratados por Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., con objeto de eliminar los riesgos relacionados con la tasa de interés variable del crédito a que se refiere el numeral 4 de la sección de Antecedentes.

5. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

No se tienen negociadas llamadas de margen con las instituciones financieras con las que se contratan los IFD.

6. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

Durante el trimestre, la Entidad se encuentra en cumplimiento de sus obligaciones contenidas en los contratos que documentan los IFD.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

INFORMACIÓN CUANTITATIVA

A. Características de los instrumentos derivados a la fecha del reporte.

1. Identificar cada uno de los derivados por su nombre o tipo.

2. Identificar la clasificación de los boletines para indicar el objetivo del derivado (cobertura o negociación).

3. El monto del nocional se expresa en millones de pesos, y el valor del activo subyacente y el valor razonable se desglosan en las unidades que están expresadas para cada tipo de derivado.

4. Se presenta claramente si la posición es corta o larga.

5. Se desglosan por año los montos de vencimientos para el ejercicio actual y los siguientes.

6. Se especifican si se tienen líneas de crédito o garantía para llamar al margen.

Tipo de Derivado, valor contrato	Fines de cobertura, negociación u otros	Monto Nocional/ valor nominal (en mdp.)	Valor del activo subyacente Variable de Referencia		Colateral / Líneas de crédito
			Trimestre Actual	Trimestre Anterior	
COMPRA DE SWAP DE TASA DE INTERES (IRS) (POSICIÓN LARGA)	COBERTURA PARA FINES ECONÓMICOS Y DESIGNADO COMO DE COBERTURA CONTABLE A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2022.	$2,100.0	Menos de 1 año (41.2) De 1 a 5 años (1.8) Más de 5 años 0 Total $(43.0)	Menos de 1 año (48.1) De 1 a 5 años (27.0) Más de 5 años 0 Total $(75.1)	NO HAY LÍNEAS DE CRÉDITO NI DE GARANTÍA PARA LLAMAR AL MARGEN
			TIIE 28 DÍAS 6.8162	TIIE 28 DÍAS 6.7559	

Tipo de Derivado, valor contrato	Fines de cobertura, negociación u otros	Monto Nocional/ valor nominal (en mdp.)	Valor del activo subyacente Variable de Referencia		Colateral / Líneas de crédito
			Trimestre Actual	Trimestre Anterior	
COMPRA DE SWAP DE TASA DE INTESES (IRS) (POSICIÓN LARGA)	COBERTURA PARA FINES ECONÓMICOS Y DESIGNADO COMO DE COBERTURA CONTABLE A PARTIR DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2022.	$1,750.0	Menos de 1 año (13.7) De 1 a 5 años 0.6 Más de 5 años 0 Total $(13.1)	Menos de 1 año (26.0) De 1 a 5 años (9.7) Más de 5 años 0 Total $(35.7)	NO HAY LÍNEAS DE CRÉDITO NI DE GARANTÍA PARA LLAMAR AL MARGEN
			TIIE 28 DÍAS 6.8162	TIIE 28 DÍAS 6.7559	

Tipo de Derivado, valor contrato	Fines de cobertura, negociación u otros	Monto Nocional/ valor nominal (en mdp.)	Valor del activo subyacente Variable de Referencia		Colateral / Líneas de crédito
			Trimestre Actual	Trimestre Anterior	
COMPRA DE SWAP DE TASA DE INTESES (IRS) (POSICIÓN LARGA)	COBERTURA PARA FINES ECONÓMICOS Y DESIGNADO COMO DE COBERTURA CONTABLE A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2022.	$3,000.0	Menos de 1 año (1.8) De 1 a 5 años 0 Total $(1.8)	Menos de 1 año (4.3) De 1 a 5 años 0 Total $(4.3)	NO HAY LÍNEAS DE CRÉDITO NI DE GARANTÍA PARA LLAMAR AL MARGEN
			TIIE 28 DÍAS 6.8162	TIIE 28 DÍAS 6.7559	

En la tabla anterior se incluye la información de los IFD que la Entidad tenía vigentes al 30 de septiembre de 2026.

B. Análisis de sensibilidad y cambios en el valor razonable.

7. Para los Instrumentos Financieros Derivados de negociación o aquellos de los cuales deba reconocerse la inefectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad.

La Entidad no considera necesario el análisis de sensibilidad, toda vez que los IFD contratados, son de bajo riesgo. La Entidad no prevé movimientos erráticos ni riesgos de que la cobertura, difiera del objetivo con el que fue contratada. Sumado a lo dicho, los IFD son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, sin embargo, una vez efectuado

el análisis y evaluación del IFD al momento de la contratación o en un momento posterior, se designan contablemente de cobertura o negociación.

8. Presentación de un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas, que contenga al menos lo siguiente:

a) Identificación de los riesgos que puedan ocasionar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados.

b) Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.

Toda vez que, los IFD contratados son considerados de cobertura y de bajo riesgo conforme a lo expuesto en el punto 26 inmediato anterior, ya que el riesgo asumido es la variación hasta el incremental o disminución de la tasa de intereses y/o tipo de cambio en relación al valor de referencia del subyacente, la Entidad no estima necesario el análisis de sensibilidad, toda vez que la sensibilidad de los derivados se compensa con la sensibilidad de las posiciones cubiertas, ya que el derivado es posición contraria (espejo) a la posición cubierta.

9. Presentación de 3 escenarios (probable, posible y remoto o de estrés) que puedan generar situaciones adversas para la emisora, describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados para llevarlos a cabo.

a) El escenario posible implica una variación de por lo menos el 25% en el precio de los activos subyacentes, y el escenario remoto implica una variación de por lo menos 50%.

La Entidad tiene contratados IFD de cobertura, desde una perspectiva económica, con bajo riesgo, por lo que no realiza un análisis, toda vez que la sensibilidad de los derivados se compensa con la sensibilidad de las posiciones cubiertas, ya que el derivado es posición contraria (espejo) a la posición cubierta.

10. Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.

La Entidad considera que la pérdida está limitada al valor del IFD, toda vez que la sensibilidad de los derivados se compensa con la sensibilidad de las posiciones cubiertas, ya que el derivado es posición contraria (espejo) a la posición cubierta.

11. Para los Instrumentos Financieros de Cobertura, indicación del nivel de estrés o variación de los activos subyacentes bajo el cual las medidas de efectividad resultan suficientes.

Cuando la Entidad designa un IFD como de cobertura contable, lo realiza en función de la simetría observable que guarda el valor razonable de la porción cubierta con relación al valor razonable del IFD, reaccionando correlacionadamente a las variaciones del valor del subyacente.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	11,392,000	14,314,000
Saldos en bancos	4,149,296,000	3,922,617,000
Total efectivo	4,160,688,000	3,936,931,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,160,688,000	3,936,931,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	1,267,338,000	1,125,631,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	8,800,000	29,173,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	[9] 254,797,000	238,037,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,530,935,000	1,392,841,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	5,536,750,000	6,103,663,000
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	[15] 59,026,000	60,209,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	5,595,776,000	6,163,872,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	19,710,000	90,614,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	19,710,000	90,614,000
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	1,777,626,000	1,679,453,000
Inversiones en asociadas	2,977,725,000	2,835,778,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	4,755,351,000	4,515,231,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	1,572,060,000	1,560,829,000
Edificios	4,375,914,000	4,298,959,000
Total terrenos y edificios	5,947,974,000	5,859,788,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	164,219,000	143,822,000
Total vehículos	164,219,000	143,822,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	1,299,730,000	1,235,137,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	233,886,000	311,832,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	7,645,809,000	7,550,579,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	[7] 20,042,115,000	19,158,435,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	20,042,115,000	19,158,435,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	460,821,000	491,277,000
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	191,183,000	186,986,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	70,410,000	78,281,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	722,414,000	756,544,000
Crédito mercantil	961,070,000	963,869,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	1,683,484,000	1,720,413,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	3,177,714,000	3,687,464,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,177,714,000	3,687,464,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	592,532,000	2,254,910,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	592,532,000	2,254,910,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	8,560,026,000	7,078,939,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	8,560,026,000	7,078,939,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	[14] 1,441,358,000	1,552,145,000
Total de otras provisiones	1,441,358,000	1,552,145,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(116,030,000)	(119,053,000)
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	(60,504,000)	(116,475,000)
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(176,534,000)	(235,528,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	55,891,300,000	55,269,245,000
Pasivos	26,201,236,000	26,657,191,000
Activos (pasivos) netos	29,690,064,000	28,612,054,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	14,336,525,000	14,752,479,000
Pasivos circulantes	7,880,214,000	10,075,238,000
Activos (pasivos) circulantes netos	6,456,311,000	4,677,241,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	24,982,241,000	25,042,092,000	9,257,192,000	9,181,962,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,729,230,000	1,608,705,000	598,264,000	542,861,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	338,831,000	325,691,000	84,204,000	86,864,000
Total de ingresos	27,050,302,000	26,976,488,000	9,939,660,000	9,811,687,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	159,250,000	236,074,000	55,051,000	78,880,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	86,173,000	(20,892,000)	19,757,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	(29,246,000)
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	159,250,000	322,247,000	34,159,000	69,391,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	[19] 1,180,921,000	1,343,068,000	387,388,000	434,765,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	6,524,000	0	6,524,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	5,914,000	0	1,971,000	(2,558,000)
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	40,834,000	10,257,000	18,137,000	10,257,000
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	1,234,193,000	1,353,325,000	414,020,000	442,464,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	461,124,000	511,093,000	237,822,000	196,463,000
Impuesto diferido	245,453,000	158,592,000	83,266,000	43,523,000
Total de Impuestos a la utilidad	706,577,000	669,685,000	321,088,000	239,986,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Las notas y políticas contables de los estados financieros de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., al 30 de septiembre de 2026 se reportan con base en la

NIC 34, "Información Financiera Intermedia" en el reporte 813000 Notas - "Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34".

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Las notas y políticas contables de los estados financieros de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., al 30 de septiembre de 2026 se reportan con base en la

NIC 34, "Información Financiera Intermedia" en el reporte 813000 Notas - "Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34".

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Inversiones en asociadas

La Entidad mantiene las siguientes participaciones en asociadas:

Entidad	Tipo de inversión	Actividad principal	Lugar de constitución y principal lugar de negocio	Participación y derechos de voto de la Entidad	
				30/09/2026	31/12/2025
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%

De acuerdo con las políticas contables descritas anteriormente:

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.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Préstamos bancarios

Garantizados a costo amortizado:	30/09/2026	31/12/2025
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	-	894,934

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)		

Garantizados a costo amortizado:	**30/09/2026**	**31/12/2025**
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
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	-	585,562

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)		
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

Garantizados a costo amortizado:	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Con fecha 19 de agosto de 2026, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., Controinmuebles, S.A. de C.V., Covilla, S.A. de C.V., y Arbokel, S.A. de C.V. (todas subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrataron un crédito simple con garantía hipotecaria y prendaria. La única disposición fue por $3,500,000, distribuido entre las acreditadas de	3,500,000	-

la siguiente manera: Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., $1,500,000; Controinmuebles, S.A. de C.V., $573,315; Covilla, S.A. de C.V., $862,785; y Arbokel, S.A. de C.V., $563,900. El crédito tiene fecha de vencimiento en el año 2033, a liquidarse en 60 amortizaciones mensuales que inician a la conclusión del periodo de gracia, pagando intereses mensualmente a una tasa variable TIIE de Fondeo a plazo de 1 día más 1.90 puntos porcentuales de margen aplicable. (ix)		
Total garantizados a costo amortizado	$ 3,500,000	$ 3,284,648

No garantizados a costo amortizado:	**30/09/2026**	**31/12/2025**
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)	$ 1,262,868	$ 1,430,672

No garantizados a costo amortizado:	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Con fecha 12 de septiembre de	1,883,700	1,971,060

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)		
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)	937,500	1,000,000
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)	1,569,750	1,642,550
Total no garantizados a costo amortizado	5,653,818	6,044,282
Total préstamos bancarios	9,153,818	9,328,930
Costo Amortizado - Neto	(1,260)	4,919
Total préstamos bancarios a costo amortizado	$ 9,152,558	$ 9,333,849

No garantizados a costo amortizado:	30/09/2026	31/12/2025
Porción a corto plazo	$ 592,532	$ 2,254,910
Préstamos bancarios a largo plazo	8,560,026	7,078,939
	$ 9,152,558	$ 9,333,849

La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días, publicada en el Diario Oficial de la Federación, al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, fue de 6.8162% y 7.3489%, respectivamente.

La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo (TIIEF) a plazo de 1 día, publicada en el Diario Oficial de la Federación, al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, fue de 6.56% y 7.09%, respectivamente.

(i) El 19 de agosto de 2026 se liquidó este crédito.

Este préstamo estaba 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es de $6,865,800, en ambos periodos.

Con motivo de la liquidación del crédito, las garantías antes mencionadas se encuentran en proceso de liberación.

Los instrumentos financieros derivados de cobertura de intereses (“SWAP”) que habían sido contratados como parte de la negociación, con la finalidad de administrar el riesgo relacionado con la tasa de interés variable del crédito (TIIE a 28 días), vencieron el 19 de agosto de 2026. Al 31 de diciembre de 2025, el valor razonable pasivo de estos instrumentos financieros derivados fue de $501.

(ii) El 19 de agosto de 2026 se liquidó anticipadamente este crédito.

Como consecuencia de la liquidación de este préstamo se cancelaron la hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y la prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble.

(iii) El 19 de agosto de 2026 se liquidó anticipadamente este crédito.

Como consecuencia de la liquidación de este préstamo se cancelaron la hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y la prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble.

(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 de 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 $2,187 al 30 de septiembre de 2026 y de $4,328 al 31 de diciembre de 2025.

(v) El 19 de agosto de 2026 se liquidó anticipadamente este crédito.

Como consecuencia de la liquidación de este préstamo se cancelaron la hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y la prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble.

(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 $13,106 al 30 de septiembre de 2026 y un valor razonable pasivo de $33,971 al 31 de diciembre de 2025.

(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 $43,039 al 30 de septiembre de 2026 y un valor razonable pasivo de $82,634 al 31 de diciembre de 2025.

(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.

(ix) Este préstamo está garantizado con una hipoteca sobre 3 propiedades de inversión y prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dichos inmuebles; al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el valor razonable de las 3 propiedades de inversión ascendía a $4,953,558 y $4,600,914, respectivamente.

Conforme a los términos del contrato de crédito, las acreditadas se obligaron a constituir hipoteca sobre 3 inmuebles adicionales, así como prenda sobre los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento correspondientes a dichos inmuebles.

Adicionalmente, las acreditadas se constituyeron como obligadas solidarias y avalistas entre sí respecto de sus obligaciones de pago derivadas del crédito, e Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V., y Viasar, S.A. de C.V. (subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.) asumieron la misma obligación solidaria.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

a) Limitantes: 1) constituir gravámenes por un valor igual o superior al 10% de los activos totales consolidados de las acreditadas, 2) otorgar préstamos o créditos fuera del curso ordinario del negocio, 3) transmisión de los activos por un valor igual o superior al 10% de los activos totales consolidados de las acreditadas y 4) cambios en la manera habitual de ejecutar las actividades permitidas por el objeto social de las acreditadas que se traduzca o pueda traducirse en un riesgo significativo para el cumplimiento de las obligaciones de pago bajo el contrato de crédito.

b) Razones y Restricciones Financieras: 1) índice de apalancamiento, 2) ratio de cobertura del servicio de deuda, 3) capital contable mínimo de Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., y 4) 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.

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, se tenían contratadas cartas de crédito en miles de dólares americanos por 25,000, de los cuales fueron dispuestos 3,807 y, 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.

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.

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	$ 9,333,849	$ 9,954,658
Préstamos bancarios obtenidos neto de costos de emisión	3,482,500	
Pago de préstamos bancarios	(3,675,112)	(635,152)
Amortización de costo amortizado neto	11,321	14,343
Saldo final	$ 9,152,558	$ 9,333,849

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

La Entidad no tiene contratados instrumentos de deuda.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los Estados Financieros intermedios condensados presentados en este reporte fueron autorizados para su emisión por el Consejo de Administración

de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., el 20 de octubre de 2026. Se recomienda leer este documento conjuntamente con el dictamen financiero de la

Emisora y el reporte anual 2025 para un mayor análisis.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

a. El capital social al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se integra como sigue:

	Número de acciones	Valor teórico
Capital fijo:		
Serie única	176,734,102	$ 18,922
Capital variable:	817,493,226	87,525
Serie única	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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 fue de $31.50 y $31.25, 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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, 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 del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ascendió a la cantidad de $248,556.

g. Mediante asamblea general ordinaria anual de accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., celebrada el 28 de abril de 2026, 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 $0.41 M.N. (cuarenta y un 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 2026, 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 2026, por conducto del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ascendió a la cantidad de $407,632.

h. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable son:

	30/09/2026	31/12/2025
CUCA	$ 19,093,663	$ 18,697,281
CUFIN hasta 2013	21,175,158	20,850,310
CUFIN posterior a 2014	6,260,984	6,119,480

Total	$ 46,529,805	$ 45,667,071

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Inversiones en negocios conjuntos

La Entidad mantiene las siguientes participaciones en negocios conjuntos:

Entidad	Tipo de inversión	Actividad principal	Lugar de constitución y principal lugar de negocio	Participación y derechos de voto de la Entidad	
				30/09/2026	31/12/2025
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%
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%

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.

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.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las notas y políticas contables de los estados financieros de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., al 30 de septiembre de 2026 se reportan con base en la

NIC 34, "Información Financiera Intermedia" en el reporte 813000 Notas - "Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34".

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las notas y políticas contables de los estados financieros de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., al 30 de septiembre de 2026 se reportan con base en la

NIC 34, "Información Financiera Intermedia" en el reporte 813000 Notas - "Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34".

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados (no auditados)

Por los periodos que terminaron al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 por lo que respecta a los estados consolidados de posición financiera, y por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025 por lo que respecta a los estados consolidados de resultado integral, estado consolidado de cambios en el capital contable y estados consolidados de flujos de efectivo.

(En miles de pesos, excepto 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 la “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.

Administración de deuda bancaria

El 19 de agosto de 2026, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., Controinmuebles, S.A. de C.V., Covilla, S.A. de C.V., y Arbokel, S.A. de C.V. (todas subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), celebraron, como acreditadas (las “Acreditadas”), con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (“Banco Inbursa”), como acreditante, un contrato de apertura de crédito simple con interés, hasta por la cantidad de $3,500,000.

De los recursos del crédito, la cantidad de $3,141,726 se destinó al refinanciamiento de diversos créditos que, hasta esta fecha, mantenían las Acreditadas con Banco Inbursa, Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (los “Créditos Preexistentes”); en tanto que la cantidad de $358,274 corresponde a deuda nueva, cuyos

recursos se aplicarán a capital de trabajo y propósitos corporativos generales.

El plazo de vencimiento del crédito es de ochenta y cuatro meses, con un periodo de gracia de veinticuatro meses para amortizaciones de capital, una tasa de interés variable referenciada a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo (TIIE de Fondeo) más un margen aplicable, y amortizaciones mensuales de capital e intereses.

La operación contempla la liberación de las garantías de los Créditos Preexistentes y el otorgamiento de garantías reales en favor de Banco Inbursa, consistentes en hipotecas en primer lugar y grado sobre seis inmuebles, así como prenda sobre los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento correspondientes a dichos inmuebles. Adicionalmente, las Acreditadas se obligan solidariamente entre sí respecto de las obligaciones de pago derivadas del crédito, y dos subsidiarias adicionales de la división inmobiliaria de Grupo Gigante asumieron la misma obligación solidaria en favor de Banco Inbursa.

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 su Asamblea General Ordinaria de Accionistas; 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.

2. *Bases de presentación*

Los estados financieros consolidados condensados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard ("IAS") 34 *Reportes Financieros Intermedios* y han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros 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 condensados adjuntos comprenden el estado consolidado de posición financiera

al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, así como el estado consolidado de resultado integral, el estado de cambios consolidado en el capital contable y el estado consolidado de flujo de efectivo por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente. Los estados financieros consolidados condensados al 30 de septiembre de 2026 no han sido auditados. Los estados financieros consolidados condensados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2025.

3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "NIC") de Contabilidad nuevas y revisadas

a. *NIIF de Contabilidad ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés) modificadas 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 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 tenga 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 prevé que la aplicación de estas modificaciones podría tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía en periodos futuros.

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.

4. 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 condensados adjuntos comprenden el estado consolidado de posición financiera al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, así como el estado consolidado de resultado integral, el estado de cambios consolidado en el capital contable y el estado consolidado de flujo de efectivo por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente. Los estados financieros consolidados condensados al 30 de septiembre de 2026 no han sido auditados. Los estados financieros consolidados condensados adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2025.

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. ***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.

d. ***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.

e. ***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.

f. ***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.

g. ***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.

h. ***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.

i. ***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.

j. ***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.

k. ***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.

l. ***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.

m. ***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.

n. ***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.

o. ***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.

p. ***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.

q. ***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

r. ***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.

s. ***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.

t. ***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.

u. ***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.

v. ***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.

w. ***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.

x. ***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.

y. ***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.

z. ***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.

aa. ***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.

bb. ***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.

cc. ***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.

dd. ***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.

Adicionalmente, la Entidad comercializa y distribuye productos para oficina a través del canal de ventas de empresa a empresa (B2B, por sus siglas en inglés). Este canal contempla un modelo de atención personalizada mediante ejecutivos de ventas, quienes asesoran a los clientes empresariales para optimizar los consumos de su empresa.

Asimismo, la Entidad presta servicios de distribución institucional y administración de inventarios de

productos para oficina.

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.

ee. ***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.

ff. ***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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no existieron instrumentos potencialmente dilutivos por lo que la utilidad básica y diluida por acción es la misma.

4a. 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:

	30/09/2026	31/12/2025
Fondos fijos en la caja	$ 11,392	$ 14,314
Depósitos bancarios a la vista y equivalentes de efectivo	4,149,296	3,922,617
	$ 4,160,688	$ 3,936,931
Efectivo restringido Largo Plazo (1) - Nota 16	0	85,193
	$ 4,160,688	$ 4,022,124

(i) Al 31 de diciembre de 2025, algunas subsidiarias tenían préstamos bancarios garantizados con ciertas propiedades de inversión a través de 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 contemplaban 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 de algunos de los Fideicomisos estaban las 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.

Al 30 de septiembre de 2026, y con motivo de la liquidación del crédito a que se refiere el inciso (i) de la Nota 19, los Fideicomisos se encuentran en proceso de extinción.

6. Instrumentos financieros

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

	30/09/2026	31/12/2025
Corto plazo		
Certificados de capital de desarrollo (i)	$ 244,071	$ 270,347
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (ii)	914,322	1,168,813
	$ 1,158,393	$ 1,439,160

(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.

Con fecha 08 de mayo de 2026, la Entidad enajenó 4,373,123 CBFIs, recibiendo como contraprestación, la cantidad de $218,656, por lo que a la fecha es titular de 18,464,729 CBFIs.

7. Cuentas por cobrar e impuestos por recuperar

a. Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	30/09/2026	31/12/2025
Clientes	$ 1,345,607	$ 1,205,546
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	(78,269)	(79,915)
	$ 1,267,338	$ 1,125,631
Otras cuentas por cobrar	254,797	238,037
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos y asociadas	8,800	29,173
	$ 1,530,935	$ 1,392,841

Los impuestos por recuperar se integran como sigue:

	30/09/2026	31/12/2025
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”)	$ 1,232,185	$ 1,306,014
Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) por recuperar	400,636	181,903
	$ 1,632,821	$ 1,487,917
Tt		
	$ 3,163,756	$ 2,880,758

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

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	$ 79,915	$ 94,865
Incrementos	3,771	25,423
Aplicaciones	(5,417)	(40,373)
Saldo final	$ 78,269	$ 79,915

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.

30/09/2026	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	$ 1,155,779	$ 48,997	$ 40,814	$ 47,219	$ 2,798	$ 1,345,607
Pérdida crediticia esperada	$ -	$ -	$ -	$ 47,219	$ 31,050	$ 78,269

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

8. Inventarios

	30/09/2026	31/12/2025
Inventario de artículos para oficina	$ 5,365,112	$ 5,875,610
Inventario y suministros de restaurantes	216,171	278,030
Estimación para inventarios obsoletos	(44,533)	(49,977)
	5,536,750	6,103,663
Inventario inmobiliario	59,026	60,209
	$ 5,595,776	$ 6,163,872

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

	30/09/2026	31/12/2025

Saldo inicial	$ 90,614	$ 347,495
Baja de activos por venta	(69,223)	(347,495)
Transferencia de propiedades, adaptaciones y equipo y propiedades de inversión	-	90,614
Efectos por conversión de moneda	(1,681)	-
Saldo final	$ 19,710	$ 90,614

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 2025, se llevó a cabo el 26 de abril de 2026.

10. Propiedades y equipo

	30/09/2026	31/12/2025
Inversión bruta a costo:		
Terrenos	$ 1,572,060	$ 1,560,829
Edificios y adaptaciones a inmuebles y locales arrendados	8,663,734	8,407,532
Mobiliario y equipo de cómputo	5,844,647	5,570,653
Equipo de transporte	512,352	494,628
Construcciones en proceso	233,886	311,832
Inversión bruta	$ 16,826,679	$ 16,345,474
Depreciación acumulada:		
Edificios y adaptaciones a inmuebles y locales arrendados	$ (4,287,820)	$ (4,108,573)
Mobiliario y equipo de cómputo	(4,544,917)	(4,335,516)
Equipo de transporte	($348,133)	(350,806)
Depreciación acumulada	$ (9,180,870)	$ (8,794,895)
Inversión neta:		
Terrenos	$ 1,572,060	$ 1,560,829
Edificios y adaptaciones a inmuebles y locales arrendados	4,375,914	4,298,959
Mobiliario y equipo	1,299,730	1,235,137
Equipo de transporte	164,219	143,822
Construcciones en proceso	233,886	311,832
Total propiedades, adaptaciones y equipo - Neto	$ 7,645,809	$ 7,550,579

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

	Terrenos	Edificios y adaptaciones	Mobiliario y equipo de cómputo
Saldo al 1 de enero de 2025	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
Adiciones	-	281,230	381,977
Transferencia de activos	3,896	64,348	-
Efecto por conversión de moneda extranjera	7,335	874	(1,748)
Depreciación	-	(257,263)	(303,869)
Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	-	(12,234)	(11,767)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 1,572,060	$ 4,375,914	$ 1,299,730

	Equipo de transporte	Construcciones en proceso	Total propiedades y equipo - Neto
Saldo al 1 de enero de 2025	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
Adiciones	82,899	(61,587)	684,519
Transferencia de activos	-	-	68,244
Efecto por conversión de moneda extranjera	(1,371)	644	5,734
Depreciación	(54,560)	-	(615,692)

Bajas por cierres, remodelaciones y venta de activos	(6,571)	(17,003)	(47,575)
Saldo al 30 de septiembre de 2026	$ 164,219	$ 233,886	$ 7,645,809

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).

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, de los 2 inmuebles es de $173,642.

El valor contable, al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, de los 2 inmuebles es de $94,902.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, no se reconocieron deterioros materiales.

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.

	30/09/2026	31/12/2025
Inmuebles y locales		
Saldo inicial	$ 5,544,503	$ 5,741,755
Adiciones por nuevos contratos, renovaciones e incremento por índice o tasas (i)	987,938	1,290,481
Bajas por terminación anticipada (ii)	(169,951)	(430,290)
Depreciación	(883,904)	(1,042,558)
Efectos por conversión de moneda extranjera	(6,612)	(14,885)
Saldo final	$ 5,471,974	$ 5,544,503

(i) La Entidad celebra contratos de arrendamiento de activos necesarios para la operación de sus diferentes unidades de negocio. Estas adiciones 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 30 de septiembre de 2026.

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 $ 422,479 y $404,456, por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, respectivamente, y los gastos de operación directos relacionados con las propiedades de inversión que no generan ingresos fueron aproximadamente $12,319 y $14,472 por los periodos que terminaron el 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los metros cuadrados rentables (no auditados) de superficie comercial fueron 1,109,034 y 1,102,523, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, la ocupación (no auditada) del total de metros cuadrados rentables en subsidiarias y asociadas fue de 92.1% y 94.9% 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 al 30 de septiembre de 2026 y 2025 (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	2026: 11.14% 2025: 11.46%	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	México: 2026: 3.50% 2025: 3.50%	A mayor tasa de inflación, mayor 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:

	30/09/2026	31/12/2025
Terrenos y construcciones para centros comerciales y oficinas	$ 18,681,422	$ 17,853,970
Reservas territoriales	1,283,711	1,205,611
Propiedades de inversión	19,965,133	19,059,581
Propiedades de inversión de activos por derecho de uso a costo	76,982	98,854
Saldo final	$ 20,042,115	$ 19,158,435

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

Propiedades de inversión:

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	$ 19,059,581	$ 17,949,011
Adiciones	439,549	458,479
Transferencia de activos (ii)	(68,244)	(57,697)
Baja de activos	(26,111)	-
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (iii) y (iv)	560,525	709,317
Efecto por conversión de moneda extranjera	(167)	471
Saldo final	$ 19,965,133	$ 19,059,581

Propiedades de inversión de activos por derecho de uso a costo

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	$ 98,854	$ 107,616
Adiciones (i)	10,622	12,038
Bajas	(16,288)	-
Efecto por conversión de moneda extranjera	-	-
Depreciación (iv)	(16,206)	(20,800)

Saldo final	$ 76,982	$ 98,854

(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.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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, que fue liquidado el 19 de agosto de 2026. Dichos inmuebles se encuentran en proceso de liberación.

La opinión del valor comercial de las 20 propiedades de inversión, al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es de $6,865,800.

Al 31 de diciembre de 2025, 3 propiedades de inversión se encontraban gravadas con hipoteca para garantizar los créditos descritos en los incisos (ii), (iii) y (v) de la Nota 19, los cuales fueron liquidados anticipadamente el 19 de agosto de 2026. En esa misma fecha, se cancelaron las hipotecas existentes y se constituyeron nuevas hipotecas sobre las mismas propiedades de inversión para garantizar el crédito descrito en el inciso (ix) de la Nota 19. El valor razonable de estas 3 propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, fue de $4,953,558, y $4,600,914, respectivamente.

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 asociadas

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

Entidad	Tipo de inversión	Actividad principal	Lugar de constitución y principal lugar de negocio	Participación y derechos de voto de la Entidad	
				30/09/2026	31/12/2025
Mascotas y Compañía, S.A.P.I. de C.V.	Negocio conjunto	Retail especializado en venta de productos para	Ciudad de México, México	50.0%	50.0%

		mascotas			
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%
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%

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.

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	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**Actividad**
Gigante Retail, S.A. de C.V.	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%	Tenedora de acciones de compañías dedicadas a la operación y desarrollo de restaurantes y otros servicios.

Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, comprendía 12 compañías (en 10 de ellas 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).
Servicios Técnicos y Administrativos Gigante, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Al 30 de septiembre de 2026 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:

	Porcentajes de inversión		
Compañía o Grupo	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**Actividad**
Office Depot de México, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Al 30 de septiembre de 2026, comprendía 229 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 y 2 en Panamá. Además, también operaba 4 tiendas de tecnología y electrónica bajo el formato Radio Shack (incluye un centro de distribución que vende mercancía) y 10 tiendas bajo un contrato de cooperación con Huawei Technologies de México, S.A. de C.V. 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.

Casa de Papelería M, S.A. de C.V. (Antes Casa Marchand, S.A. de C.V.)	100.00%	100.00%	Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, contaba con 48 puntos de venta ubicados en México y un centro de distribución que vende mercancía.
Formas Eficientes, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, contaba con 1 centro de distribución que vende mercancía en México.
FESA Formas Eficientes, S.A.	100.00%	100.00%	Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, contaba con 1 centro de distribución que vende mercancía en Costa Rica.
Ofixpres, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, contaba con 1 centro de distribución que vende mercancía en El Salvador.
OD Chile SpA	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones de Grupo Prisa. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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%	Tenedora de acciones de compañías especializadas en la venta detallista.
Restaurantes Toks, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, contaba con 199 y 196 restaurantes bajo la marca Restaurantes Toks, respectivamente.
Operadora y Administradora de Restaurantes Gigante, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, contaba con 27 restaurantes de comida china Panda Express, 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%	Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, contaba con 26 y 21 restaurantes Shake Shack, bajo el esquema de franquicia, respectivamente.
Beer Factory de México, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, contaba con 11 y 13 taquerías el Farolito, respectivamente.
Controinmuebles, S.A. de C.V.	100.00%	100.00%	Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, contaba con 77 inmuebles que opera directamente, en donde se localizan tiendas, oficinas y locales comerciales arrendados a

			terceros (incluyendo algunos restaurantes, estacionamientos y tiendas de la Entidad).
Unidad de Servicios Compartidos Gigante, S.A. de C.V.	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:

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 30/09/2026	Utilidad (pérdida) neta asignada a la participación no controladora 30/09/2026	Participación no controladora acumulada 30/09/2026
Benmore International Corp.	Constituida en Panamá operaba en República Dominicana a través de una subsidiaria directa que igualmente es de nacionalidad panameña	10.00%	$ 461	$ 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%	57,959	307,714
			$ 58,420	$ 307,720

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 30/09/2026	Utilidad integral asignada a la participación no controladora 30/09/2026
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
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%	38,847
			38,848

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 30/09/2025	Utilidad (pérdida) neta asignada a la participación no controladora 30/09/2025	Participación no controladora acumulada 31/12/2025
Benmore International Corp.	Constituida en Panamá operaba en República Dominicana a través de una	10.00%	$ (84)	$ 2

	subsidiaria directa que igualmente es de nacionalidad panameña			
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%	67,589	314,291
			$ 67,505	$ 314,293

Nombre de la subsidiaria	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora 30/09/2025	Utilidad integral asignada a la participación no controladora 30/09/2025
Benmore International Corp.	Constituida en Panamá operaba en República Dominicana a través de una subsidiaria directa que igualmente es de nacionalidad panameña	10.00%	$ (84)
Grupo Prisa (Proveedores Integrales Prisa, S.A., Distribuidora Prisa Store, S.A., Proveedores Integrales	Chile	49.00%	38,691

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)

38,607

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.

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.

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.

La conciliación del movimiento en el crédito mercantil es como sigue:

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	$ 963,869	$ 966,379
Efecto por conversión de moneda extranjera	(2,799)	(2,510)
Saldo final	$ 961,070	$ 963,869

La integración del crédito mercantil por negocio adquirido es como sigue:

	30/09/2026	31/12/2025
Casa la Daga, S.A. de C.V.	$ 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
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
Restaurantes California, S.A. de C.V.	588,306	588,306
Activos - Fly by Wings	15,430	15,430
Grupo Prisa (Transportes Surtivía Limitada, Transportes Tropiservi Limitada, y Transportes y Distribuidora Tropivias Limitada)	15,476	15,476
Efecto por conversión de moneda extranjera	(28,090)	(25,291)
Total	$ 961,070	$ 963,869

16. Intangibles y otros activos

a. La conciliación de los movimientos de intangibles y otros activos es como sigue:

Intangibles:	30/09/2026	31/12/2025
Cargos diferidos	$ 72,136	$ 72,136
Amortización acumulada	(54,749)	(52,180)
	17,387	19,956
Marcas	623,165	639,376
Lista de clientes	225,545	230,434
Acuerdos de no competencia	120,410	120,204
Amortización acumulada	(455,276)	(440,412)
	513,844	549,602
Licencia de software	804,922	752,246
Amortización acumulada	(613,739)	(565,260)
	191,183	186,986

Otros activos:

Otros pagos anticipados y anticipos para construcción	229,245	161,048
Efectivo restringido - Nota 5	-	85,193
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos y asociada	8,800	29,173
Periodos de gracia otorgados e intangibles por ubicaciones	25,987	29,710
Asistencia técnica pagada por anticipado	18,148	17,868
Total	$ 1,004,594	$ 1,079,536

La conciliación entre los valores netos en libros de los activos intangibles es como sigue:

	Cargos diferidos	Marcas	Lista de clientes	Licencia de software	Total
Saldos al 1 de enero de 2025	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 las diferencias en tipo de cambio 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
Adiciones		-	-	52,679	52,679
Amortización	(2,569)	(14,186)	(5,302)	(48,482)	(70,539)
Efecto de las diferencias en tipo de cambio de moneda extranjera	-	(16,270)	-	-	(16,270)
Saldos al 30 de septiembre de 2026	$ 17,387	$ 460,821	$ 53,023	$ 191,183	$ 722,414

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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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. El valor de tales marcas al 30 de septiembre de 2026 fue de $360,462 y al 31 de diciembre de 2025 fue de $376,732.

b. 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

	30/09/2026	**31/12/2025**
Otras provisiones a corto plazo:		
Gastos acumulados de operación	775,478	773,944
Acreedores diversos por servicios	665,880	778,201
	$ 1,441,358	$ 1,552,145
Otros pasivos no financieros a corto plazo:		
Cuentas por pagar a asociada	909	845
Instrumentos financieros derivados	2,188	4,829
Anticipo de clientes	36,163	22,515
	$ 39,260	$ 28,189

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.

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	$ 6,407,739	$ 6,613,695
Adiciones nuevos contratos e incremento por índice o tasas	987,938	1,290,481
Bajas por terminación anticipada (Ver Nota 11)	(169,878)	(453,062)
Pagos realizados por arrendamiento	(1,170,389)	(1,537,021)
Intereses por arrendamiento	459,614	590,493
Cambios en las condiciones de los contratos	-	
Bajas por discontinuación	-	-
Efectos por conversión de moneda extranjera	(110,237)	(96,847)
Saldo final	$ 6,404,787	$ 6,407,739

Los pagos relacionados con arrendamientos a corto plazo y pagos variables por arrendamiento son de $285,717, y $214,019 al 30 de septiembre de 2026 y al 30 de septiembre de 2025, respectivamente.

Los pagos futuros por concepto de arrendamientos financieros no descontados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se detallan en la siguiente tabla:

	30/09/2026	31/12/2025
En un año	$ 1,675,955	$ 1,544,692
Después de un año, pero no más de cinco	4,510,889	4,319,615
Más de cinco años	3,415,756	3,300,932
	$ 9,602,600	$ 9,165,239

19. Préstamos bancarios

Garantizados a costo amortizado:	30/09/2026	31/12/2025
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	-	894,934

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)		

Garantizados a costo amortizado:	**30/09/2026**	**31/12/2025**
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
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	-	585,562

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)		
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

Garantizados a costo amortizado:	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Con fecha 19 de agosto de 2026, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., Controinmuebles, S.A. de C.V., Covilla, S.A. de C.V., y Arbokel, S.A. de C.V. (todas subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.), contrataron un crédito simple con garantía hipotecaria y prendaria. La única disposición fue por $3,500,000, distribuido entre las acreditadas de la siguiente manera: Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., $1,500,000; Controinmuebles, S.A. de C.V., $573,315; Covilla, S.A. de C.V., $862,785; y Arbokel,	3,500,000	-

S.A. de C.V., $563,900. El crédito tiene fecha de vencimiento en el año 2033, a liquidarse en 60 amortizaciones mensuales que inician a la conclusión del periodo de gracia, pagando intereses mensualmente a una tasa variable TIIE de Fondeo a plazo de 1 día más 1.90 puntos porcentuales de margen aplicable. (ix)		
Total garantizados a costo amortizado	$ 3,500,000	$ 3,284,648

No garantizados a costo amortizado:	**30/09/2026**	**31/12/2025**
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)	$ 1,262,868	$ 1,430,672

No garantizados a costo amortizado:	**30/09/2026**	**31/12/2025**
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	1,883,700	1,971,060

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)		
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)	937,500	1,000,000
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)	1,569,750	1,642,550
Total no garantizados a costo amortizado	5,653,818	6,044,282
Total préstamos bancarios	9,153,818	9,328,930
Costo Amortizado - Neto	(1,260)	4,919
Total préstamos bancarios a costo amortizado	$ 9,152,558	$ 9,333,849

No garantizados a costo amortizado:	30/09/2026	31/12/2025
Porción a corto plazo	$ 592,532	$ 2,254,910
Préstamos bancarios a largo plazo	8,560,026	7,078,939
	$ 9,152,558	$ 9,333,849

La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días, publicada en el Diario Oficial de la Federación, al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, fue de 6.8162% y 7.3489%, respectivamente.

La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo (TIIEF) a plazo de 1 día, publicada en el Diario Oficial de la Federación, al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, fue de 6.56% y 7.09%, respectivamente.

(i) El 19 de agosto de 2026 se liquidó este crédito.

Este préstamo estaba 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es de $6,865,800, en ambos periodos.

Con motivo de la liquidación del crédito, las garantías antes mencionadas se encuentran en proceso de liberación.

Los instrumentos financieros derivados de cobertura de intereses (“SWAP”) que habían sido contratados como parte de la negociación, con la finalidad de administrar el riesgo relacionado con la tasa de interés variable del crédito (TIIE a 28 días), vencieron el 19 de agosto de 2026. Al 31 de diciembre de 2025, el valor razonable pasivo de estos instrumentos financieros derivados fue de $501.

(ii) El 19 de agosto de 2026 se liquidó anticipadamente este crédito.

Como consecuencia de la liquidación de este préstamo se cancelaron la hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y la prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble.

(iii) El 19 de agosto de 2026 se liquidó anticipadamente este crédito.

Como consecuencia de la liquidación de este préstamo se cancelaron la hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y la prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble.

(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 de 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 $2,187 al 30 de septiembre de 2026 y de $4,328 al 31 de diciembre de 2025.

(v) El 19 de agosto de 2026 se liquidó anticipadamente este crédito.

Como consecuencia de la liquidación de este préstamo se cancelaron la hipoteca sobre 1 propiedad de inversión y la prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dicho inmueble.

(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 $13,106 al 30 de septiembre de 2026 y un valor razonable pasivo de $33,971 al 31 de diciembre de 2025.

(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 $43,039 al 30 de septiembre de 2026 y un valor razonable pasivo de $82,634 al 31 de diciembre de 2025.

(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.

(ix) Este préstamo está garantizado con una hipoteca sobre 3 propiedades de inversión y prenda sobre los derechos de cobro de los arrendamientos de dichos inmuebles; al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, el valor razonable de las 3 propiedades de inversión ascendía a $4,953,558 y $4,600,914, respectivamente.

Conforme a los términos del contrato de crédito, las acreditadas se obligaron a constituir hipoteca sobre 3 inmuebles adicionales, así como prenda sobre los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento correspondientes a dichos inmuebles.

Adicionalmente, las acreditadas se constituyeron como obligadas solidarias y avalistas entre sí respecto de sus obligaciones de pago derivadas del crédito, e Inmobiliaria Lomo Lomas Verdes, S.A. de C.V., y Viasar, S.A. de C.V. (subsidiarias de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.) asumieron la misma obligación solidaria.

El contrato que documenta este préstamo establece como principales limitantes, razones y restricciones financieras y causas de vencimiento anticipado, las siguientes:

a) Limitantes: 1) constituir gravámenes por un valor igual o superior al 10% de los activos totales consolidados de las acreditadas, 2) otorgar préstamos o créditos fuera del curso ordinario del negocio, 3) transmisión de los activos por un valor igual o superior al 10% de los activos totales consolidados de las acreditadas y 4) cambios en la manera habitual de ejecutar las actividades permitidas por el objeto social de las acreditadas que se traduzca o pueda traducirse en un riesgo significativo para el cumplimiento de las obligaciones de pago bajo el contrato de crédito.

b) Razones y Restricciones Financieras: 1) índice de apalancamiento, 2) ratio de cobertura del servicio de deuda, 3) capital contable mínimo de Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., y 4) 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.

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

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

Al 30 de septiembre de 2026, se tenían contratadas cartas de crédito en miles de dólares americanos por 25,000, de los cuales fueron dispuestos 3,807 y, 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.

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.

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	$ 9,333,849	$ 9,954,658
Préstamos bancarios obtenidos neto de costos de emisión	3,482,500	
Pago de préstamos bancarios	(3,675,112)	(635,152)
Amortización de costo amortizado neto	11,321	14,343
Saldo final	$ 9,152,558	$ 9,333,849

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 $67,002 y $60,556 al 30 de septiembre de 2026 y al 30 de septiembre de 2025, 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.

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 30 de septiembre de 2026, se registró un pasivo a largo plazo relacionado con el Plan de Incentivos de $198,108 y, al 31 de diciembre de 2025, se registró un pasivo a largo plazo relacionado con el Plan de Incentivos de $113,723.

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.

	30/09/2026	31/12/2025
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)	(2,188)	(4,829)
Derivados designados y efectivos como instrumentos de cobertura contabilizados a valor razonable "Swaps" de tasa de interés largo plazo (ver Nota 19)	(56,145)	(116,606)
	$ (58,333)	$ (121,435)

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 busca maximizar 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:

	30/09/2025	31/12/2025
Efectivo y equivalentes de efectivo - Nota 5	$ (4,160,688)	$ (3,936,931)
Instrumentos financieros - Nota 6	(244,071)	(270,347)
Efectivo restringido a largo plazo - Nota 5 y 16	-	(85,193)
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Nota 6	(914,322)	(1,168,813)
Instrumentos financieros derivados Neto - Nota 17 y 21	58,333	121,435
Préstamos bancarios- Nota 19	9,152,558	9,333,849
Subtotal - Deuda neta	3,891,810	3,994,000
Pasivo por arrendamiento - Nota 18	6,404,787	6,407,739
Subtotal - Deuda neta con arrendamiento	10,296,597	10,401,739
Capital contable	$ 29,690,064	$ 28,612,054
Índice de deuda neta y capital	13%	14%
Índice de deuda neta con arrendamiento y capital	35%	36%

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 4.

Los principales instrumentos financieros de la Entidad se muestran en los estados financieros consolidados

condensados, siendo estos:

	30/09/2026	31/12/2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 4,160,688	$ 3,936,931
Efectivo restringido a largo plazo	-	85,193
. Instrumentos financieros Nota 6	244,071	270,347
. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Nota 6	914,322	1,168,813
Clientes y otras cuentas por cobrar - Neto	1,530,935	1,392,841
. Proveedores	3,177,714	3,687,464
. Anticipo de clientes	36,163	22,515
i. Pasivo por arrendamiento	6,404,787	6,407,739
ix. Préstamos bancarios a costo amortizado	9,152,558	9,333,849
(Pasivo) activo - Neto por instrumentos financieros derivados de tasa de interés a valor razonable a través de resultados	(58,333)	(121,435)

Durante los periodos que terminaron al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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 10% del total de las compras de la Entidad en los periodos que terminaron al 30 de septiembre de 2026 y al 30 de septiembre de 2025, respectivamente, fueron inventarios de mercancías importadas, por aproximadamente 84,546 y 85,460 (miles de dólares americanos), al 30 de septiembre de 2026 y al 30 de septiembre de 2025, respectivamente.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo son los siguientes:

	30/09/2026	**31/12/2025**
Miles de dólares americanos:		
Activos monetarios	6,380	7,437
Pasivos monetarios	9,917	21,567
Posición (corta) larga - Neta	(3,537)	(14,130)
Equivalentes en miles de pesos	$ (63,917)	$ (253,673)

Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados auditados de la Entidad por el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2025 y a la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados fueron como sigue:

	30/09/2026	**31/12/2025**
Dólar bancario	$ 18.0710	$ 17.9528

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 o 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.

	30/09/2026	**31/12/2025**
Posición neta en miles de dólares americanos	(3,537)	(14,130)

	18.9746	18.8504
Tipos de cambios estimados	17.1675	17.0552
Sensibilidad + / -	5%	5%
Variación en el resultado integral del año + / -	$ 3,196	$ 12,683

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 a 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 al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 disminuiría/aumentaría $14,714 y $9,853, respectivamente. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, fue de 9.7851% y 10.6478%, 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	
	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2026	31/12/2025
Menos de 1 año	$ 588,594	$ 2,254,862	$ 1,318,804	$ 2,929,960
De 1 a 5 años	5,249,373	5,318,056	4,549,458	3,144,485
Más de 5 años	3,315,852	1,756,012	1,825,251	3,078,087
	$,153,819	$ 9,328,930	$ 7,693,513	$ 9,152,532

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 $1,530,935 y $ 1,392,841 al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 del periodo que terminó el 30 de septiembre de 2026 no variaría significativamente. 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 30 de septiembre de 2026 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	$ 3,177,714	$ -	$ -
Acreedores diversos	665,881	-	-
Préstamos bancarios	592,532	5,235,853	3,324,173
Intereses por devengar	793,130	2,018,306	794,816
Pasivo e intereses por arrendamientos	1,675,955	4,510,889	3,415,756
Anticipo de clientes	36,163	-	-

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
Anticipo de clientes	22,515	-		-

La tasa promedio ponderada de los préstamos bancarios al 30 de septiembre de 2026 fue de 9.7851% y al 31 de diciembre de 2025 fue de 10.6478%, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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
30 de septiembre de 2026			
Importe liquidado neto:			
- *"Swaps"* de tasa de interés	$ (56,655)	$ (1,250)	$ -
	$ (56,655)	$ (1,250)	$ -

	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)	$
	$ (77,982)	$ (43,453)	$

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 30/09/2026	Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación y datos de entrada principales
Certificados de capital de desarrollo	$ 244,071	Nivel 2	Flujos futuros descontados.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - Nota 6	914,322	Nivel 1	Precios de cotización de oferta en un mercado activo.
Instrumentos financieros derivados - Neto	(58,333)	Nivel 2	Flujos futuros descontados.

Activos/(pasivos)	Valor razonable 31/12/2025	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.

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 condensados, se aproxima a su valor razonable:

	30/09/2026	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Préstamos bancarios	$ 9,152,558	$ 7,693,513

Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:	Nivel 1	Nivel 2	Total	Técnicas de valuación y datos de entrada principales
Préstamos bancarios	$ -	$ 7,693,513	$ 7,693,513	Flujos futuros descontados usando tasas de mercado.

	31/12/2025	
	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.

22. Capital contable

a. El capital social al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 se integra como sigue:

	Número de acciones	Valor teórico
Capital fijo:		
Serie única	176,734,102	$ 18,922
Capital variable:	817,493,226	87,525
Serie única	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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 fue de $31.50 y $31.25, 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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, 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, 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 del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ascendió a la cantidad de $248,556.

g. Mediante asamblea general ordinaria anual de accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., celebrada el 28 de abril de 2026, 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 $0.41 M.N. (cuarenta y un 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 2026, 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 2026, por conducto del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ascendió a la cantidad de $407,632.

h. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable son:

	30/09/2026	31/12/2025
CUCA	$ 19,093,663	$ 18,697,281
CUFIN hasta 2013	21,175,158	20,850,310
CUFIN posterior a 2014	6,260,984	6,119,480
Total	$ 46,529,805	$ 45,667,071

23. Otras partidas del resultado integral atribuibles a la participación controladora

Efectos de conversión de operaciones extranjeras, ganancias (pérdidas) actuariales y efecto por instrumentos financieros derivados designados de cobertura de la participación controladora:

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	$ (235,528)	$ 230,587
Pérdida actuarial de beneficios a los	-	(58,796)

empleados - neto de impuestos		
Valor razonable de instrumentos financieros derivados designados de cobertura - neto de impuestos	55,971	(248,615)
Utilidad (pérdida) por efecto de conversión por operaciones en moneda extranjera	3,023	(158,704)
Saldo final	$ (176,534)	$ (235,528)

24. Participación no controladora

	30/09/2026	31/12/2025
Saldo inicial	$ 314,293	$ 320,395
Participación en el resultado del año	58,420	103,785
Dividendos pagados	(45,421)	(91,499)
Pérdida por efecto de conversión por operaciones en moneda extranjera y pérdida ganancia actuarial - neto de impuestos	(19,572)	(18,388)
Saldos finales	$ 307,720	$ 314,293

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:

	30/09/2026	30/09/2025	Del 01/07/2026 al 30/09/2026	Del 01/07/2025 al 30/09/2025
Ingresos:				
Ventas de inventario - otras partes relacionadas	$ 21,593	$ 12,425	$ 4,199	$ 1,761
Rentas cobradas - otras partes relacionadas	94,367	54,812	55,854	13,996
Asesorías y servicios otorgados - otras partes relacionadas	73,918	47,615	18,701	13,087
Otros ingresos	10,001	12,779	3,692	5,984

	30/09/2026	30/09/2025	Del 01/07/2026 al 30/09/2026	Del 01/07/2025 al 30/09/2025
Gastos:				

Compras de inventario - otras partes relacionadas	$ 47,404	$ 47,184	$ 14,220	$ 15,745
Rentas pagadas - accionistas	116,661	129,460	15,231	32,725
Asesorías y servicios recibidos - otras partes relacionadas	88,716	106,338	26,050	36,139
Donativos entregados - otras partes relacionadas	33,337	12,087	17,213	8,937
Otros gastos	89	3,281	39	3,072

Las transacciones con partes relacionadas se realizaron a precio de mercado a los precios de lista usuales de la Entidad.

b. La Entidad tiene saldos por cobrar a partes relacionadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 diciembre de 2025 por $8,800 y $29,173, respectivamente (ver Nota 7 y Nota 16). Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 diciembre de 2025 los saldos por pagar son $909 y $845, 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:

	30/09/2026	30/09/2025	Del 01/07/2026 al 30/09/2026	Del 01/07/2025 al 30/09/2025
Beneficios directos a corto plazo	$ 193,335	$ 181,081	$ 63,298	$ 60,889
Beneficios por terminación	3,016	18,835	1,290	3,251

26. Costo de ventas y gastos de operación

a. El costo de ventas se integra como sigue:

	30/09/2026	30/09/2025	Del 01/07/2026 al 30/09/2026	Del 01/07/2025 al 30/09/2025
Mercancía e insumos	$ 13,818,940	$ 14,341,640	$ 5,252,064	$ 5,387,899
Inventario Inmobiliario	1,183		-	
Gastos por beneficios a empleados	1,121,469	973,839	377,086	332,734
Rentas de corto plazo y pagos variables	121,243	25,703	56,490	5,902
Servicios de luz, agua, gas, etcétera	138,874	147,494	45,628	50,712

Depreciación y amortización	99,939	96,223	33,554	32,368
Depreciación de activos por derecho de uso	153,901	110,903	42,480	38,383
Total de costo de ventas	$ 15,455,549	$ 15,695,802	$ 5,807,302	$ 5,847,998

b. Los gastos de administración y operación se integran como sigue:

	30/09/2026	30/09/2025	Del 01/07/2026 al 30/09/2026	Del 01/07/2025 al 30/09/2025
Gastos por beneficios a empleados	$ 4,294,611	$ 4,077,811	$ 1,434,101	$ 1,355,538
Rentas de corto plazo y pagos variables	164,475	188,315	61,824	53,484
Seguros y fianzas	105,161	102,317	34,876	36,955
Servicio de luz, agua y gas	431,822	458,619	154,576	160,544
Mantenimiento y aseo	746,939	740,922	257,652	251,856
Publicidad	302,059	316,583	100,656	104,888
Depreciación y amortización	596,887	572,172	199,293	188,785
Depreciación de activo por derecho de uso	730,003	707,996	243,550	240,515
Valor razonable de propiedad de inversión	(544,319)	(338,859)	(376,344)	(48,781)
Otros gastos de Operación	2,017,383	2,103,004	748,141	709,290
Total de gastos de operación	$ 8,845,021	$ 8,928,880	$ 2,858,325	$ 3,053,074

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:

	30/09/2026
	$
No mayores a un año	1,593,812
Mayores a un año y menores a cinco años	4,382,898
Mayores a cinco años	1,576,369
Total	$ 7,553,079

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.

Al 1 de enero de 2025, 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.

El 30 de marzo de 2026, Office Depot de México, S.A. de C.V., mediante autocorrección, pagó, entre impuestos y accesorios, la cantidad de $1,951. Las declaraciones complementarias correspondientes serán 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.

29. Utilidad por acción

Las cifras utilizadas en la determinación de la utilidad (pérdida) neta básica y diluida por acción de la participación controladora fueron:

30/09/2026 Pesos por acción	30/09/2025 Pesos por acción	Del 01/07/2026 al 30/09/2026 Pesos por acción	Del 01/07/2025al 30/09/2025 Pesos por acción

Utilidad básica y diluida por acción neta por operaciones continuas:	1.44	1.19	0.73	0.44

a. ***Utilidad básica y diluida por acción***

Al 30 de septiembre de 2026 y al 30 de septiembre de 2025, 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 periodos terminados al:

	30/09/2026	30/09/2025	Del 01/07/2026 al 30/09/2026	Del 01/07/2025 al 30/09/2025
Utilidad de la participación controladora para el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción, por operaciones continuas	$ 1,433,221	$ 1,186,265	$ 722,328	$ 432,492
Número promedio ponderado de acciones ordinarias para determinar la utilidad básica y diluida por acción	994,227,328	994,227,328	994,227,328	994,227,328

b. ***Promedio ponderado de acciones***

Durante los periodos terminados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 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 periodos.

c. ***Determinación de la utilidad básica y diluida por acción de operaciones continuas participación controladora***

	Al 30 de septiembre de 2026		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Pesos por acción
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria neta por operaciones continuas	$ 1,433,221	994,227,328	1.44

	Al 30 de septiembre de 2025		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Pesos por acción
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria neta por operaciones continuas	$ 1,186,265	994,227,328	1.19

	Del 01/07/2026 al 30/09/2026		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Pesos por acción
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria	$ 722,328	994,227,328	0.73

	Del 01/07/2025 al 30/09/2025		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Pesos por acción
Utilidad básica y diluida por acción ordinaria	$ 432,492	994,227,328	0.44

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 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

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* - Venta especializada en artículos, muebles y productos para oficina, así como la prestación de servicios de administración de inventarios de productos para oficina e impresoras.

ii. *Distribución Prisa* - Distribución institucional y venta al por menor especializada en artículos, muebles y productos electrónicos para oficina.

iii. *Restaurantes* - Cadenas de restaurantes.

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

	30/09/2026	30/09/2025	Del 01/07/2026 al 30/09/2026	Del 01/07/2025 al 30/09/2025
Autoservicios	$ 15,049,977	$ 15,433,862	$ 5,932,517	$ 5,987,545
Distribución Prisa	3,221,851	3,386,945	1,030,853	1,060,159
Restaurantes	7,010,329	6,548,840	2,399,870	2,226,987
Inmobiliario	1,710,931	1,851,039	551,949	624,553
Otros	57,214	(244,198)	24,471	(87,577)
	$ 27,050,302	$ 26,976,488	$ 9,939,660	$ 9,811,687

Utilidad (pérdida) por segmento

	30/09/2026	30/09/2025	Del 01/07/2026 al 30/09/2026	Del 01/07/2025 al 30/09/2025

Autoservicios	$ 756,873	$ 772,647	$ 390,790	$ 345,901
Distribución Prisa	167,828	201,436	60,330	57,317
Restaurantes	770,242	693,111	295,517	244,243
Inmobiliario	1,787,401	1,452,467	836,800	461,976
Otros	(696,179)	(576,075)	(309,404)	(198,822)
Utilidad de operación por segmento	$ 2,786,165	2,543,586	$ 1,274,033	910,615
Gastos financieros	1,180,921	1,343,068	387,388	434,765
Productos financieros	(159,250)	(236,074)	(55,051)	(78,880)
(Ganancia) pérdida cambiaria - Neta	6,524	(86,173)	27,416	(19,757)
Pérdida (ganancia) neta en revaluación de instrumentos financieros	46,748	10,257	20,108	36,945
Utilidad en resultados de negocios conjuntos y asociada	(486,996)	(410,947)	(170,130)	(153,304)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad y por operaciones continuas	$ 2,198,218	$ 1,923,455	$ 1,064,302	$ 690,846

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			
	30/09/2026	30/09/2025	Del 01/07/2026 al 30/09/2026	Del 01/07/2025 al 30/09/2025
Autoservicios	$ 10,098	$ 10,052	3,268	$ 3,118
Restaurantes	27,470	61,573	1,412	19,039
Inmobiliario	237,006	530,206	78,606	174,047
Otros	364,574	289,911	107,987	44,554

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 4. 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 créditos bancarios por segmentos***

	Activos totales por segmento	
	30/09/2026	31/12/2025
Autoservicios	$ 16,991,080	$ 17,109,658
Distribución Prisa	1,440,257	1,807,262
Restaurantes	8,038,954	7,949,504
Inmobiliario	27,053,240	25,568,850
Otros	2,367,769	2,833,971
Total	$ 55,891,300	$ 55,269,245

	Préstamos bancarios a valor nominal	
	30/09/2026	31/12/2025
Autoservicio	$ 2,200,368	$ 2,430,672
Restaurantes	1,883,700	1,971,060
Inmobiliario	3,500,000	3,284,648
Otros	1,569,750	1,642,550
Total préstamos bancarios	$ 9,153,818	$ 9,328,930

c. ***Otra información por segmento***

	Depreciación y amortización	
	30/09/2026	30/09/20
Autoservicios	$ 924,049	$ 874,08
Distribución Prisa	20,663	21,979
Restaurantes	579,877	535,582
Inmobiliario	25,123	36,370
Otros	31,017	19,
Total	$ 1,580,729	$ 1,487,

	Adiciones de activo a largo plazo	
	30/09/2026	30/09/2025
Autoservicios	$ 205,368	$ 212,371
Distribución Prisa	10,816	10,059
Restaurantes	424,751	358,267
Inmobiliario	486,752	228,616
Otros	52,261	7,783
Total	$ 1,179,948	$ 817,096

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	
	30/09/2026	30/09/2025
México	$ 22,831,496	$ 22,397,440
Chile	3,221,851	3,386,945
Centroamérica	996,955	1,192,103
Total	$ 27,050,302	$ 26,976,488

	Activos a largo plazo	
	30/09/2026	31/12/2025
México	$ 40,702,544	$ 39,483,059
Chile	498,126	590,403
Centroamérica	354,105	443,304
Total	$ 41,554,775	$ 40,516,766

32. Hechos posteriores sobre el periodo que se informa

Cambios en la integración del Consejo de Administración, acordados en el marco de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., celebrada el 16 de octubre de 2026 y que surtirán efectos a partir del 1 de enero de 2027:

El señor Ángel Losada Moreno, quien ha formado parte del Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., desde 1983, desempeñando los cargos de Presidente del Consejo de Administración y de Presidente Ejecutivo desde 2003, ha comunicado su retiro de dichos cargos. A partir del 1 de enero de 2027, el señor Losada Moreno continuará participando como Consejero Patrimonial y Presidente Emérito del Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

El Doctor José Antonio Meade Kuribreña fue designado como Consejero Independiente y Presidente del Consejo de Administración (No Ejecutivo) de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

El señor Luis Sebastián Sayeg Seade fue designado como Consejero Independiente del Consejo de Administración.

Se ratificaron los nombramientos de los demás consejeros del Consejo de Administración, así como de sus Secretarios, aprobados por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., celebrada el 28 de abril de 2026.

33. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados fueron aprobados por el Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., el 20 de octubre de 2026.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos relevantes.

1. El 22 de julio del 2026, en cumplimiento de los artículos 104, fracción V, y 105 de la Ley del Mercado de Valores, en relación con la información difundida por algunos medios de comunicación, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que, a esa fecha, se encontraba participando, a través de su división de Restaurantes, en la evaluación inicial y preliminar de una posible adquisición de La Casa de Toño, sin haber celebrado contratos definitivos ni vinculantes para tal posible adquisición, ni acordado precio o contraprestación alguna, por lo que, no existe certeza de que la operación llegara a concretarse.

   Como parte de su estrategia para buscar un crecimiento continuo, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., constantemente evalúa oportunidades de crecimiento orgánico e inorgánico. Se espera que esta tendencia se mantenga, en el entendido que, la evaluación de oportunidades de crecimiento no necesariamente implica que éstas vayan a materializarse.

2. El 19 de agosto del 2026, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que, en esa fecha, sus subsidiarias de la división inmobiliaria, Gigante Grupo Inmobiliario, S.A. de C.V., Controinmuebles, S.A. de C.V., Covilla, S.A. de C.V., y Arbokel, S.A. de C.V., celebraron, como acreditadas (las "Acreditadas"), con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa ("Banco Inbursa"), como acreditante, un contrato de apertura de crédito simple con interés, hasta por la cantidad de $3,500 mdp. De los recursos del crédito, la cantidad de $3,142 mdp. se destinó al refinanciamiento de diversos créditos que, hasta esa fecha, mantenían las Acreditadas con Banco Inbursa, Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (los "Créditos Preexistentes"); en tanto que la cantidad de $358'274 mdp. corresponde a deuda nueva, cuyos recursos se aplicarán a capital de trabajo y propósitos corporativos generales.

   El plazo de vencimiento del crédito es de ochenta y cuatro meses, con un periodo de gracia de veinticuatro meses para amortizaciones de capital, una tasa de interés variable referenciada a la TIIE de Fondeo más un margen aplicable, y amortizaciones mensuales de capital e intereses. La operación contempla la liberación de las garantías de los Créditos Preexistentes y el otorgamiento de garantías reales en favor de Banco Inbursa, consistentes en hipotecas en primer lugar y grado sobre seis inmuebles, así como prenda sobre los derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento correspondientes a dichos inmuebles. Adicionalmente, las Acreditadas se obligan solidariamente entre sí respecto de las obligaciones de pago derivadas del crédito, y dos subsidiarias adicionales de la división inmobiliaria de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., asumen la misma obligación solidaria en favor de Banco Inbursa.

3. El 31 de agosto de 2026, Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., informó al público inversionista que, a partir de esta fecha y como resultado de una decisión personal encaminada a explorar nuevas oportunidades y retos profesionales, el señor Rodrigo Sandoval Navarro renunció al cargo de Director de Administración y Finanzas de la emisora, posición que desempeñaba desde julio de 2018. Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., agradeció al señor Sandoval Navarro el tiempo durante el cual colaboró con la emisora y le deseó el mayor de los éxitos en sus futuros proyectos profesionales. La emisora informará oportunamente al mercado sobre el nombramiento de su sucesor.

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.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	407,632,000
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

Notas al pie

[1]

-

El dividendo decretado por $0. 41 M.N. (cuarenta y un centavos de peso, moneda nacional) por cada acción liberada y en circulación de la Sociedad en la asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 28 de abril de 2026, fue pagado el 30 de junio de 2026 por un importe de $407,631,632.95 (cuatrocientos siete millones seiscientos treinta y un mil seiscientos treinta y dos pesos con 95/100 M.N.)

[2]

-

3T 2026
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN 696,825
DEPRECIACIÓN ACTIVOS POR DERECHO DE USO 883,904
TOTAL 1,580,729

3T 2025
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN 668,394
DEPRECIACIÓN ACTIVOS POR DERECHO DE USO 818,900
TOTAL 1,487,294

[3]

-

El dividendo decretado por $0. 41 M.N. (cuarenta y un centavos de peso, moneda nacional) por cada acción liberada y en circulación de la Sociedad en la asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 28 de abril de 2026, fue pagado el 30 de junio de 2026 por un importe de $407,631,632.95 (cuatrocientos siete millones seiscientos treinta y un mil seiscientos treinta y dos pesos con 95/100 M.N.)

[4]

-

El dividendo decretado por $0. 25 M.N. (veinticinco centavos de peso, moneda nacional) por cada acción liberada y en circulación de la Sociedad en la asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 30 de abril de 2025, fue pagado el 30 de junio de 2025 por un importe de $248,555,873.75 (doscientos cuarenta y ocho millones quinientos cincuenta y cinco mil ochocientos setenta y tres 75/100 M.N.)

[5]

-

El dividendo decretado por $0. 41 M.N. (cuarenta y un centavos de peso, moneda nacional) por cada acción liberada y en circulación de la Sociedad en la asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 28 de abril de 2026, fue pagado el 30 de junio de 2026 por un importe de $407,631,632.95 (cuatrocientos siete millones seiscientos treinta y un mil seiscientos treinta y dos pesos con 95/100 M.N.)

[6]

-

3T 2026
INTERESES DE PASIVO POR ARRENDAMIENTO (459,614)
INTERESES BANCARIOS (721,307)
TOTAL (1,180,921)

3T 2025
INTERESES DE PASIVO POR ARRENDAMIENTO (442,958)
INTERESES BANCARIOS (900,110)
TOTAL (1,343,068)

[7]

-

ESTE IMPORTE INCLUYE PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR DERECHO DE USO NETO DE SU AMORTIZACIÓN.

[8]

-

GASTOS GENERADOS POR BAJAS DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO QUE NO REQUIEREN EFECTIVO.

[9]

-

DEUDORES VARIOS.

[10]

-

UTILIDAD POR VENTA DE ACTIVOS.

[11]

-

UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS.

[12]

-

VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

[13]

-

FAIR VALUE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS.

[14]

-

GASTOS ACUMULADOS Y ACREEDORES DIVERSOS.

[15]

-

INVENTARIO INMOBILIARIO.

[16]

-

3T 2026	
ADQUISICIONES DE PROPIEDADES Y EQUIPO	684,520
ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	439,549
TOTAL	1,124,069

3T 2025	
ADQUISICIONES DE PROPIEDADES Y EQUIPO	595,492
ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	185,151
TOTAL	780,643

[17]

-

3T 2026
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN 696,825
DEPRECIACIÓN ACTIVOS POR DERECHO DE USO 883,904
TOTAL 1,580,729

3T 2025
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN 668,394
DEPRECIACIÓN ACTIVOS POR DERECHO DE USO 818,900
TOTAL 1,487,294

[18]

-

CRÉDITO BANCARIO CON GARANTÍA HIPOTECARIA.

[19]

-

3T 2026
INTERESES DE PASIVO POR ARRENDAMIENTO (459,614)
INTERESES BANCARIOS (721,307)
TOTAL (1,180,921)

3T 2025
INTERESES DE PASIVO POR ARRENDAMIENTO (442,958)
INTERESES BANCARIOS (900,110)
TOTAL (1,343,068)

[20]

-

ACCIONES EN CIRCULACIÓN 994,226,828
ACCIONES RECOMPRADAS 500
ACCIONES EMITIDAS 994,227,328

[21]

-

EL NÚMERO DE FUNCIONARIOS, EMPLEADOS Y OBREROS NO INCLUYE A PERSONAL DE LAS COMPAÑÍAS ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS.