

## **Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.**

Manifestación conforme al artículo 33 de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores" en relación con el reporte anual correspondiente al ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2024



29 de abril de 2025

Al Consejo de Administración de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.  
Avenida Ejército Nacional Número 769, Torre "B", Piso 12  
Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo  
C.P. 11520, Ciudad de México, México.

Estimados señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias (la "Emisora"), que contiene el presente reporte anual, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 y por los ejercicios que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 25 de marzo de 2025, 19 de marzo de 2024 y 28 de marzo de 2023, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados y dictaminados por nosotros.

Atentamente



C.P.C María Isabel Romero Miranda  
Representante Legal  
Socia de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afilada a una Firma Miembro de Deloitte Touche  
Tohmatsu Limited



C.P.C. Sergio Vargas Vargas  
Auditor Externo Independiente  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Afilada a una Firma Miembro de Deloitte Touche  
Tohmatsu Limited

\* \* \* \* \*



## Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias (la "Entidad"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V., y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las NIIF de Contabilidad (Normas Internacionales de Información Financiera) ("IFRS" o "IAS", por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

### **Fundamentos de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con lo emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido consideradas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones. Hemos determinado que la cuestión clave de la auditoría que se describe a continuación es la que se debe comunicar en nuestro informe.

(Continúa)



## **Valuación de Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de éstas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción). La administración de la Entidad ha definido que las propiedades de inversión se valúen a su valor razonable. Para determinar dicho valor razonable, la administración de la Entidad de manera interna requiere utilizar ciertos juicios y estimaciones significativas relacionadas con los pronósticos de ingresos y márgenes operativos netos futuros, periodo de proyección y la tasa de descuento. Para el caso de propiedades de inversión ociosas la Entidad utiliza valuadores externos independientes.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave de auditoría, incluyeron, entre otros:

- i. Evaluamos el diseño, implementación y la eficacia operativa de los controles relevantes, relativos al cálculo y determinación del valor razonable y que éstos hayan sido revisados y aprobados por el nivel apropiado de la administración de la Entidad.
- ii. Probamos los juicios claves sobre los supuestos utilizados por la administración de la Entidad, para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, tales como los flujos futuros esperados que generarán las propiedades de inversión y la revisión de la determinación de la tasa de descuento que incluye supuestos como: costo de deuda, costo de capital, tasa de impuestos, inflación a largo plazo, flujos netos de operación a largo plazo, el nivel de endeudamiento, tasa de riesgo país y prima de tamaño entre otros.
- iii. Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, involucramos a nuestros especialistas de Asesoría Financiera para asistirnos en la evaluación del modelo de valuación utilizado por la administración de la Entidad y realizar ejercicios financieros estresando las diversas variables, realizamos pruebas de razonabilidad de la proyección de flujos futuros realizando escenarios a partir de comparables de industria, así como su estabilización. Para el caso de propiedades de inversión ociosas nuestros especialistas de Asesoría Financiera también participaron en la revisión de los avalúos que son realizados por valuadores independientes de la Entidad.
- iv. Nuestros procedimientos también incluyeron la evaluación de razonabilidad de las revelaciones en las notas de los estados financieros consolidados con respecto a los supuestos, juicios, sensibilidades clave y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se presentan en la Nota 12 de los estados financieros consolidados adjuntos.

Los resultados de nuestras pruebas fueron satisfactorios.

## **Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes**

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá dos documentos, el Informe Anual y la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Informe Anual y el Reporte Anual se espera que estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la otra información cuando esté disponible y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura de éste, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en la otra información tendríamos que informar este hecho.

(Continúa)



## **Responsabilidades de la administración y los responsables de gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad como empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

## **Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

(Continúa)



- Evaluamos la presentación en su conjunto de la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de la Entidad para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Entidad como base para formarse una opinión sobre los estados financieros consolidados de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Afiliada de una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Sergio Vargas Vargas  
Ciudad de México, México  
25 de marzo de 2025

(Concluye)





**BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.**

Subdirección de Administración de Valores y Emisoras  
Paseo de la Reforma 255, Col. Cuauhtémoc,  
C.P. 06500, Ciudad de México.

**PRESENTE**

Federico Bernaldo de Quirós Gonzalez Pacheco, Rodrigo Sandoval Navarro, Arturo Cabrera Valladares y José Manuel Fernández Fernández, en nuestro carácter de Director General, Director Corporativo de Administración y Finanzas, Director de Finanzas Corporativas y Director Legal Corporativo de Grupo Gigante, S.A.B. de C.V. (la "Emisora"), respectivamente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 33, fracción I, de las *Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores*, expedidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, hacemos constar que:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2024, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en los estados financieros referidos o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Federico Bernaldo de Quirós González Pacheco**  
Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.  
Director General

**Rodrigo Sandoval Navarro**  
Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.  
Director Corporativo de Administración y  
Finanzas

**Arturo Cabrera Valladares**  
Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.  
Director de Finanzas Corporativas

**José Manuel Fernández Fernández**  
Grupo Gigante, S.A.B. de C.V.  
Director Legal Corporativo