



***INFORME Y ANALISIS DE LOS RESULTADOS DE
OPERACIÓN Y SITUACION FINANCIERA.***

DICIEMBRE 2025 y DICIEMBRE 2024.

Actividades y entorno regulatorio

Almacenadora Accel, S.A., Organización Auxiliar del Crédito (la “Almacenadora”), subsidiaria de Accel, S.A.B. de C.V., se dedica principalmente a la prestación de servicios de almacenamiento, guarda y conservación de bienes o mercancías en bodegas propias, rentadas y habilitadas de clientes; y a la expedición de certificados de depósito y bonos de prenda. Se encuentra regulada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (la “Ley”) así como por las disposiciones de carácter general emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”). El domicilio fiscal y domicilio principal de sus negocios se encuentra en la calle Virginia Fábregas No 80 Colonia San Rafael, C.P. 06470, México, D.F.

Dentro de las facultades que le corresponden a la Comisión en su carácter de regulador de las organizaciones auxiliares del crédito, pudiera llevar a cabo revisiones de la información financiera de la Almacenadora y requerir modificaciones a la misma.

Continuamos con la oferta de los servicios integrales de logística, tanto de nuestros clientes que requieren los servicios de distribución de sus productos a los puntos de venta, cadenas de restaurantes, así como a empresas multinacionales que han depositado su confianza en la calidad de nuestros servicios y en nuestros precios competitivos.

Los ingresos por servicios en 2025 ascendieron a \$372.4 millones de pesos, cifra que representa un decremento del 3.44% con respecto a los ingresos del año 2024, debido a cambios en estrategias de selección de operaciones en bodegas habilitadas.

En cuanto los gastos de administración ascendieron a \$473.8 millones de pesos, cifra que representa un incremento del 5.68% con respecto a los gastos del año 2024, derivado principalmente a crecimiento en la plantilla laboral, mejoras en nuestras instalaciones y de materiales para mejora continua de nuestros servicios de almacenaje y logística prestados a nuestros clientes en el año.

El monto total que representan en conjunto las compensaciones y prestaciones de cualquier tipo, que se recibieron del almacén general de depósito durante el último ejercicio los funcionarios y empleados asciende a \$152.1 millones.

La descripción del tipo de compensaciones y prestaciones que en conjunto reciben del almacén general de depósito, las personas mencionadas en la fracción anterior son sueldos, prestaciones (aguinaldo, prima vacacional, fondo de ahorro, vales de despensa) y bonos. De igual forma se tienen contemplados por el almacén planes de beneficios a empleados, los cuales ascienden al cierre del ejercicio 2025 a \$41.5 millones.

La utilidad neta del ejercicio fue de \$13.3 millones de pesos, contra una utilidad de \$24.1 millones del año anterior, debido a estrategias mercado y selección de clientes

En Acta de Consejo de fecha 20 de enero de 2026, el Presidente del Consejo informó del nombramiento del Director General del Lic. Ricardo Alberto Alonso Goizueta.

A continuación, se presenta el desagregado por tipo de servicio de los ingresos generados por la prestación de servicios de los últimos tres ejercicios:

Ingresos por tipo de servicio
(cifras en miles de pesos)

Concepto	Dic-25	Dic-24	Variación		Dic-23	Variación	
			Importe	%		Importe	%
Almacenaje	214,307	226,598	(12,291)	-5%	247,285	(32,978)	-13%
Manejo de Seguros	26,938	35,768	(8,830)	-25%	41,404	(14,466)	-35%
Maniobras	15,359	14,858	501	3%	14,514	845	6%
Otros	115,762	108,390	7,372	7%	97,139	18,623	19%
Total Ingresos por Tipo de Servicio	372,366	385,614	(13,248)	-3%	400,342	(27,976)	-7%

Almacenadora Accel, no tiene operaciones generadas por cartera de crédito, por lo anterior, no genera ningún tipo de ingreso por este concepto.

Los intereses ganados durante 2025 se derivan principalmente por ganancias de inversiones en cetes durante el año y por los efectos cambiarios por transacciones en moneda extranjera.

Los intereses pagados por \$6.4 millones corresponden al pago de intereses por préstamo bancario obtenido en septiembre de 2024.

La integración de Otros ingresos (egresos) netos al cierre del año 2025, es la que a continuación se presenta:

Otros Ingresos (Egresos) de la Operación
(cifras en miles de pesos)

Concepto	Dic-25	Dic-24	Variación		Dic-23	Variación	
			Importe	%		Importe	%
<u>Otros Ingresos</u>							
Ingresos por arrendamiento	127,856	110,225	17,631	16%	95,906	31,950	33%
Otras partidas de ingresos	296	368	(72)	-20%	239	57	24%
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	596	914	(318)	-35%	650	(54)	-8%
Cancelación de la Estimación por Irrecuperabilidad o Dificil cobro	-	-	0	0%	-	0	0%
Recuperaciones	1,186	1,942	(756)	-39%	66,503	(65,317)	-98%
Suma Otros Ingresos	129,934	113,449	16,485	15%	163,298	(33,364)	-20%
<u>Otros Egresos</u>							
Afectaciones para la estimación de irreuperabilidad	3,025	9,065	(6,040)	-67%	5,599	(2,574)	-46%
Quebrantos diversos	133	182	(49)	-27%	484	(351)	-73%
Donativos	107	115	(8)	-7%	14	93	664%
Afectaciones a la reserva de contingencia para cubrir reclamaciones por faltantes de mercancías	2,587	2,672	(85)	-3%	3,530	(943)	-27%
Suma Otros Egresos	5,852	12,034	(6,182)	-51%	9,627	(3,775)	-39%
Otros Ingresos (Egresos) Neto	124,082	101,415	22,667	22%	153,671	(29,589)	-19%

Reserva de contingencia para cubrir reclamaciones por faltantes de mercancías. Se incrementa por períodos trimestrales con la cantidad que resulte de aplicar el punto uno al millar al promedio trimestral de los saldos diarios de certificación de mercancías del almacén general de depósito.

La reserva de contingencia y sus incrementos se invierten en el curso de los siguientes treinta días naturales al término del trimestre que corresponda, en valores gubernamentales y/o títulos bancarios cuyo plazo de vencimiento no es mayor a noventa días, debiendo reinvertirse los productos que se generen en los mismos instrumentos. Dichos productos podrán ser computados para cumplir con el siguiente incremento trimestral de la reserva de contingencia.

En los casos de afectación a la reserva de contingencia, se deberá contar con autorización previa de la Comisión para afectar tanto la reserva de contingencia como los productos de su inversión, una vez que hayan demostrado que existe reclamación fundamentada de los depositantes o tenedores de los certificados de depósito.

Cuando se afecta la reserva y los productos de su inversión, se tendrá la obligación de reconstituirla con los recursos que en su caso se obtengan de las acciones de recuperación y con el importe que resulte de aplicar el punto cuatro al millar sobre el promedio trimestral de los saldos diarios de certificación de

mercancías del trimestre inmediato anterior, hasta que por ambos conceptos se cubra el monto dispuesto de la reserva.

La Almacenadora durante todo el ejercicio de 2025 no realizó incrementos a la reserva de contingencia debido a que la suma de los intereses trimestrales cubre el importe de incremento del cada trimestre, durante 2024 y 2023 se realizaron los incrementos trimestrales aplicando el punto al millar al promedio trimestral de los saldos diarios de certificación de mercancías del almacén general de depósito, sin haberse usado esta reserva en los ejercicios de referencia.

En el año 2025 los quebrantos y faltantes fueron inferiores a los del año 2023, los cuales se derivan del manejo de mercancías dentro de las instalaciones de la Almacenadora, se están realizando mejoras en control interno y políticas internas para el adecuado manejo de mercancías dentro de los almacenes para evitar situaciones futuras que impliquen costos para la Almacenadora.

Impuestos a la Utilidad Causados

Almacenadora Accel, está sujeta a ISR, la tasa fue del 30% para el año 2025 conforme a la Ley la tasa para 2024 fue el 30% y para 2023 al 30%.

Impuestos a la Utilidad Diferidos

Esta partida corresponde al Impuesto sobre la renta de acuerdo a lo establecido en las Normas de Información Financiera NIF D-4 Impuestos a la Utilidad.

Situación Financiera

Esta Almacenadora es generadora de flujos de efectivo (liquidez) derivado de que cuenta con un EBITDA considerable, cabe agregar que es subsidiaria de ACCEL, S.A. DE C.V. empresa que cotiza en bolsa y que mantiene flujos de efectivo importantes, así también mantiene líneas de crédito aprobadas con bancos nacionales, en agosto de 2024 Almacenadora Accel obtuvo una línea de crédito por \$53 millones de pesos, con vencimiento en julio de 2029, lo que permitido contar con flujo de efectivo suficiente mantener su operación. Pese a esta solidez liquida que mantenemos, seguimos buscando las mejores alternativas de financiamiento en el mercado para llegado el momento obtener financiamientos en las mejores condiciones financieras para incrementar nuestra capacidad operativa.

La tenencia accionaria de esta Almacenadora, ACCEL, S.A. es 99.99% de la tenedora ACCEL, S.A.B. DE C.V. y un 0.01% de una persona física, por lo que para realizar cualquier tipo de pago de algún dividendo se dará cumplimiento a lo siguiente:

- a) La asamblea de accionista en reunión correspondiente para ello, es la única que decreta dividendos con apego a los lineamientos de ley, hasta por el importe máximo que se hayan generado utilidades en la Almacenadora.
- b) No se hará uso de la reserva legal para decretar dividendos sobre estos montos anuales y acumulados.
- c) Para dar ordenamiento al momento del pago real de cualquier dividendo, se estará sujeto a la disponibilidad de flujos de efectivo existentes en la Almacenadora ACCEL, S.A.
- d) Así también, esta Almacenadora ACCEL, S.A. con apego a las regulaciones vigentes, únicamente podrá realizar el pago efectivo de algún dividendo total o parcial, siempre y cuando la Comisión Nacional Bancaria y de Valores hay concluida su revisión a los estados financieros.

Una vez que se dé cumplimiento a estas actividades o acciones, se está en posibilidades de realizar pago de dividendos en la organización.

En Asamblea Ordinaria General de Accionista de fecha 22 de abril de 2025, se decretó el pago de dividendos por la cantidad de \$65 millones de pesos contra resultados de ejercicios anteriores.

Esta Almacenadora no cuenta con créditos fiscales al cierre de este informe.

En septiembre de 2025, se concluyó la construcción de una nueva bodega seca ubicada en Chihuahua con un valor de \$62.7 millones de pesos.

Durante 2025 2024 y 2023 no se obtuvieron financiamientos con entes ajenos al sistema financiero mexicano.

Estado de Situación Financiera
(Cifras en miles de pesos)

	Dic-25	Dic-24	Variación		Dic-23	Variación	
			Importe	%		Importe	%
ACTIVO							
Efectivo y equivalente de efectivo	40,110	22,923	17,187	75%	21,073	19,037	90%
Inversiones en instrumentos financieros	15,590	40,846	(25,256)	-62%	11,574	4,016	35%
Otras Cuentas por Cobrar (neto)	148,475	185,074	(36,599)	-20%	163,627	(15,152)	-9%
Bienes adjudicados	161	0	161	100%	0	161	100%
Pagos anticipados y otros activos	104,498	79,904	24,594	31%	73,763	30,735	42%
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	820,449	820,064	385	0%	762,134	58,315	8%
Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo (neto)	44,466	36,763	7,703	21%	26,777	17,689	66%
Intangibles	2,313	294	2,019	687%	0	2,313	100%
TOTAL ACTIVO	1,176,062	1,185,868	(9,806)	-1%	1,058,948	117,114	11%
PASIVO							
Préstamos bancarios y de otros organismos							
De corto Plazo	14,922	6,075	8,847	146%	0	14,922	100%
De Largo Plazo	37,458	47,479	(10,021)	-21%	0	37,458	100%
Pasivos por arrendamiento	46,942	38,541	8,401	22%	27,962	18,980	68%
Otra Cuentas por Pagar							
Proveedores	5,824	1,038	4,786	461%	1,261	4,563	362%
Contribuciones por pagar	36,510	34,196	2,314	7%	28,491	8,019	28%
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar	128,091	78,840	49,251	62%	85,871	42,220	49%
Pasivo por impuesto a la utilidad	50,574	69,205	(18,631)	-27%	39,121	11,453	29%
Pasivos por beneficios a empleados	40,324	41,125	(801)	-2%	45,068	(4,744)	-11%
Créditos diferidos y cobros anticipados	1,841	1,808	33	2%	1,356	485	36%
TOTAL PASIVO	362,486	318,307	44,179	14%	229,130	133,356	58%
CAPITAL CONTABLE							
Capital Contribuido							
Capital social	321,190	321,190	0	0%	321,190	-	0%
Capital Ganado							
Reservas de capital	100,939	98,524	2,415	2%	90,151	10,788	12%
Resultados de acumulados	385,507	439,654	(54,147)	-12%	423,875	(38,368)	-9%
Otros resultados integrales							
Remediación de beneficios definidos a los empleados	5,940	8,193	(2,253)	-27%	(5,404)	11,344	-210%
TOTAL CAPITAL CONTABLE	813,576	867,561	(53,985)	-6.2%	829,812	(16,236)	-2%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	1,176,062	1,185,868	(9,806)	-1%	1,058,942	117,120	11%

El efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones tienen un incremento de \$17.2 millones en comparación con 2024 y de \$19.0 millones con 2023 derivado al control y aplicación de políticas de inversión de excedentes de efectivo el año. Así mismo la variación en el activo fijo se debe a la inversión por construcción de nueva bodega en Chihuahua, la cual se concluyó en el mes de septiembre de 2025 con un valor de \$62.7 millones y a la depreciación de los activos en el período.

A partir de agosto de 2024, esta Almacenadora contrató con Banco Banregio un préstamo bancario por la cantidad de \$53.0 MDP, con las siguientes características:

Importe:	\$53.0 MDP
Vencimiento:	Julio de 2029
Período de gracia:	Un año
Tasa de interés:	TIIIE+2.5
Garantía:	Garantía hipotecaria del aval (ACCEL, S.A.B de C.V.)

Se presenta en renglón de corto plazo el importe correspondiente al vencimiento de un año el cual se pagará a partir de septiembre de 2025 más los intereses devengados del período de diciembre 2025 para pagarse en enero de 2026

El importe restante del préstamo se clasifica en largo plazo.

El incremento en Acreedores diversos y otras cuentas por pagar se debe principalmente al decreto de dividendos en asamblea ordinaria general de accionistas del 21 de abril por \$65 millones.

En 2025, se observa un decremento en el capital que se debe principalmente al decreto de dividendos por \$65 millones en abril de 2025, quedando un saldo pendiente de pago por \$44.1 millones que se liquidará en el transcurso del ejercicio 2026.

Los principales indicadores financieros de 2025 son los siguientes:

Indicador	dic-25	dic-24
INDICE DE MOROSIDAD	NA	NA
INDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CREDITO VENCIDA	NA	NA
EFICIENCIA OPERATIVA	38.97%	40.34%
ROE	1.58%	2.85%
ROA	1.12%	2.15%
LIQUIDEZ	268.80%	42.80%
INDICE CAPACIDAD DE CERTIFICACION	3.55%	11.05%

Eficiencia Operativa:

Gastos de Administración del trimestre anualizados/Activo total Promedio

460,260	38.97%
1,180,965	

ROE:

Resultado Neto del trimestre anualizado/Capital contable promedio

13,268	1.58%
840,569	

ROA:

Resultado Neto del trimestre anualizado/Activo total promedio

13,268	1.12%
1,180,965	

Liquidez:

Activos líquidos/ Pasivos líquidos

Activo Líquido= Disponibilidades (Caja+Bancos+Otras disponibilidades)+Títulos para negociar sin restricción+Títulos disponibles para la venta sin restricción

Pasivo Líquido= Préstamos bancarios y de otros organismos de corto plazo

40,110	268.80%
14,922	

Indice de Capacidad de Certificación:

Certificados de depósito negociales expedidos /30 veces capital contable

865,698	3.55%
24,407,280	

“Los suscritos manifestamos que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la entidad contenida en el presente reporte anual, la cual a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación”

1185

Lic. Ricardo Alberto Alonso Goizueta
Director General

C.P. Jesús C. Rico Contreras
Gerente de Contraloría

C.P. Beatriz Olguín Villarreal
Contador General