



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

SEGUNDO TRIMESTRE 2019

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 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, impulsamos la búsqueda de nuevos proyectos de servicios de logística, así como la incorporación de nuevos servicios a nuestros clientes actuales, buscando atraer nuevas líneas de negocio adicionales a las que manejamos actualmente con nuestra base de clientes.

La descripción del tipo de compensaciones y prestaciones que en conjunto reciben del almacén general de depósito los principales funcionarios de esta Almacenadora 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 pensiones, retiro o similares para las personas indicadas, los cuales ascienden al cierre del segundo trimestre 2019 a \$22.5 millones.

La utilidad neta del segundo trimestre de 2019 fue de \$15.2 millones, contra una utilidad del mismo período de \$10.8 millones del año anterior en el mismo período.

Resultados de Operación al 30 de Junio de 2019

Estado de Resultados
(Cifras en miles de pesos)

			Variación		Variación		
	2 Trim 2019	2 Trim 2018	Importe	%	2 Trim 2017	Importe	%
Ingresos por servicios	89,330	92,229	(2,899)	-3%	97,429	(8,099)	-8%
Ingresos por intereses	1,477	5,413	(3,936)	-73%	1,159	318	27%
Gastos por maniobras	441	619	(178)	-29%	544	(103)	-19%
Gastos por intereses	430	1,204	(774)	-64%	1,460	(1,030)	-71%
MARGEN FINANCIERO	89,936	95,819	(5,883)	-6%	96,584	(6,648)	-7%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	-	-	-	-	-
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	89,936	95,819	(5,883)	-6%	96,584	(6,648)	100%
Comisiones y tarifas pagadas	258	239	19	8%	128	130	102%
Otros ingresos (egresos) de la operación	10,727	13,569	(2,842)	-21%	14,166	(3,439)	-24%
Gastos de administración	91,948	97,832	(5,884)	-6%	99,370	(7,422)	-7%
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	8,457	11,317	(2,860)	-25%	11,252	(2,795)	-25%
Participación en el Resultado de Subsidiarias No Consolidadas y Asociadas	-	-	-	0%	-	-	0%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	8,457	11,317	(2,860)	-25%	11,252	(2,795)	-25%
Impuestos a la utilidad causados	3,223	4,326	(1,103)	-26%	4,383	(1,160)	-26%
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO NETO	5,234	6,991	(1,757)	-25%	6,869	(1,635)	-24%

Los ingresos por servicios durante el segundo trimestre de 2019 presentan un decremento o contra el segundo trimestre de 2018, debido a la competencia que se ha presentado con otras empresas dedicadas a la prestación de servicios integrales de logística.

Los ingresos por intereses se derivan de la inversión por excedentes de tesorería y utilidad por efectos cambiarios, durante el segundo trimestre de 2019 los que presenta un decremento comparado con los presentados en el segundo trimestre de 2018 por no haber existido eventos extraordinarios que hubiesen afectado el tipo de cambio y tasas de interés en el segundo trimestre de 2019.

Los intereses pagados durante el segundo trimestre de 2019, se derivan principalmente por los efectos de paridad cambiaria por tenencia de activos en dólares.

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

Los gastos de administración presentados durante el segundo trimestre de 2019 presentan un decremento con los presentados en el segundo trimestre de 2018 y 2017, derivado de la aplicación de políticas de reducción de gastos mantenidas durante el año de 2018 y el segundo trimestre de 2019.

En Almacenadora Accel el cálculo de impuestos diferidos se realiza sólo de forma anual.

La integración de Otros ingresos (egresos) netos del segundo trimestre de 2019, 2018 y 2017, es la que a continuación se presenta:

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

Concepto	2 Trim 2019	2 Trim 2018	Variación		2 Trim 2017	Variación		
			Importe	%		Importe	%	
<u>Otros Ingresos</u>								
Ingresos por arrendamiento	14,499	15,000	(501)	-3%	14,851	(352)	-2%	
Otras partidas de ingresos	91	168	(77)	-46%	124	(33)	100%	
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	160	57	103	181%	242	(82)	-34%	
Cancelación de la Estimación por Irrecuperabilidad o Dificil cobro	(548)	-	(548)	100%	0	(548)	0%	
Recuperaciones	12	165	(153)	-93%	-	12	100%	
Suma Otros Ingresos	14,214	15,390	(1,176)	-8%	15,217	(1,003)	-7%	
<u>Otros Egresos</u>								
Afectaciones para la estimación de irrecuperabilidad	2,070	939	1,131	120%	181	1,889	1044%	
Quebrantos diversos	356	168	188	112%	88	268	305%	
Afectaciones a la reserva de contingencia para cubrir reclamaciones por faltantes de mercancías	1,061	715	346	48%	782	279	36%	
Suma Otros Egresos	3,487	1,822	1,665	91%	1,051	2,436	232%	
Otros Ingresos (Egresos) Neto	10,727	13,568	(2,841)	-21%	14,166	(3,439)	-24%	

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.

Almacenadora Accel, no ha hecho uso de la reserva de contingencia para cubrir faltantes de mercancías desde el año 2013, en caso de utilizar el monto de la reserva, la restitución de la misma será de acuerdo a las disposiciones emitidas por la Comisión, se realizará aplicando el punto cuatro al millar al promedio trimestral de los saldos diarios de certificación de mercancías del almacén general de depósito.

Situación Financiera

Esta Almacenadora es generadora de flujos de efectivo (liquidez) derivado de que cuenta con una utilidad antes de depreciaciones y amortizaciones considerable, cabe agregar que es subsidiaria de ACCEL, S.A.B. 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 por más de 60 millones de pesos. En diciembre de 2017 se concluyó la amortización del crédito con garantía hipotecaria por 25 millones de pesos con un banco nacional. 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.

La tenencia accionaria de esta Almacenadora, Accel, S.A. es 99.99% de la tenedora ACCEL, S.A.B. DE C.V. Y EN 0.01% de una persona física, por lo que para realizar cualquier tipo de pago de algún dividendo se dará en 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, 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.

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

Esta Almacenadora no cuenta con inversiones relevantes comprometidas o asociadas a alguna inversión al final del último ejercicio, sin considerar fuentes de financiamiento adicionales.

BALANCE GENERAL
(Cifras en miles de pesos)

	2 Trim 2019	2 Trim 2018	Variación		2 Trim 2017	Variación		
			Importe	%		Importe	%	
ACTIVO								
Disponibilidades	5,494	29,256	(23,762)	-81%	19,004	(13,510)	-71%	
Inversiones en Valores	19,146	2,982	16,164	542%	7,557	11,589	100%	
Otras Cuentas por Cobrar	114,611	108,489	6,122	6%	139,685	(25,074)	-18%	
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	721,796	730,668	(8,872)	-1%	758,129	(36,333)	-5%	
Otros Activos								
Cargos Diferidos, pagos anticipados e intangibles	9,539	7,489	2,050	27%	7,826	1,713	22%	
Otros Activos a corto y largo plazo	48,394	44,842	3,552	8%	42,501	5,893	14%	
TOTAL ACTIVO	918,980	923,726	(4,746)	-1%	974,702	(55,722)	-6%	
PASIVO								
Préstamos bancarios a corto plazo	0	10,000	(10,000)	0%	4,313	(4,313)	-100%	
Préstamos bancarios a largo plazo	0	0	0	0%	0	0	0%	
Otra Cuentas por Pagar								
Impuestos a la utilidad por pagar	15,502	15,748	(246)	-2%	11,119	4,383	100%	
Proveedores	3,125	4,048	(923)	-23%	5,944	(2,819)	-47%	
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar	129,619	101,850	27,769	27%	156,328	(26,709)	-17%	
Impuestos Diferidos	52,237	57,626	(5,389)	-9%	65,476	(13,239)	-20%	
Créditos diferidos y cobros anticipados	1,778	2,934	(1,156)	0%	788	990	126%	
TOTAL PASIVO	202,261	192,206	10,055	5%	243,968	(41,707)	-17%	
CAPITAL CONTABLE								
Capital Contribuido								
Capital social	321,190	321,190	-	0%	321,190	-	0%	
Capital Ganado								
Reservas de capital	77,590	74,774	2,816	4%	71,700	5,890	8%	
Resultados de ejercicios anteriores	302,697	324,697	(22,000)	-7%	329,071	(26,374)	-8%	
Resultado Neto	15,242	10,859	4,383	40%	8,773	6,469	74%	
TOTAL CAPITAL CONTABLE	716,719	731,520	(14,801)	-2%	730,734	(14,015)	-2%	
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	918,980	923,726	(4,746)		974,702	(55,722)		

El incremento en Inversiones en valores presentado en el segundo trimestre de 2019 comparado con el año 2018 y 2017 por el mismo período, se debe principalmente a la inversión de los excedentes en efectivo generado por la operación de la Almacenadora.

Así mismo la variación en el activo fijo se debe principalmente a la depreciación de los activos en el período.

Los pasivos presentados en el segundo trimestre de 2019 presentan un incremento derivado decreto de dividendos por la cantidad de \$20.0 millones en Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 23 de abril de 2019.

Los efectos en capital presentan la utilidad del ejercicio de 2018 por \$28.1 millones, en Asambleas Generales Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de fechas 15 de marzo de 2019 y 23 de abril de 2019 se decretaron dividendos por la cantidad de \$27.0 millones y \$20.0 millones respectivamente.

Indicador	jun-19	mar-19	dic-18	sep-18	jun-18
INDICE DE MOROSIDAD	NA	NA	NA	NA	NA
INDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CREDITO VENCIDA	NA	NA	NA	NA	NA
EFICIENCIA OPERATIVA	78.36%	38.00%	42.56%	127.08%	81.24%
ROE	2.89%	5.41%	3.76%	2.03%	3.76%
ROA	2.29%	4.37%	3.05%	1.61%	3.00%
LIQUIDEZ	788.48%	387.29%	695.35%	-	269.06%
INDICE CAPACIDAD DE CERTIFICACION	27.37%	21.81%	26.01%	24.79%	28.44%

Las operaciones con partes relacionadas, efectuadas en curso normal de la operación durante el segundo trimestre de 2019, 2018 y 2017, fueron las siguientes:

Operaciones con Partes Relacionadas
 (cifras en miles de pesos)

Concepto	2 Trim 2018	2 Trim 2018	Variación		2 Trim 2017	Variación		
			Importe	%		Importe	%	
<u>Ingresos</u>								
Ingresos por arrendamiento	14,499	14,513	(14)	0%	14,851	- 352	-2%	
<u>Gastos</u>								
Gastos por rentas	2,216	748	1,468	196%	1,134	1,082	95%	
Gastos por regalías	1,948	2,397	(449)	-19%	2,783	(835)	-30%	
Gastos por servicios administrativos	25,135	24,575	560	2%	29,933	(4,798)	-16%	
Suma Otros Egresos	29,299	27,720	1,579	6%	33,850	(4,551)	-13%	

Durante el segundo trimestre de 2019 no se han realizado cambios a las condiciones de contratación de servicios entre partes relacionadas.

“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”

Ing. Arturo Lardizábal Lardizábal
Director General

C.P. Miguel Altamirano Gallegos
Contralor Corporativo

C.P. Jesús C. Rico Contreras
Contador General