



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

***SEGUNDO TRIMESTRE 2022***

## **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.

El ejercicio 2021 representó un gran reto para nuestras operaciones, como resultado de las dificultades enfrentadas en materia de salud durante la pandemia, las repercusiones en el ámbito económico que ésta ha acarreado y el incremento en costos derivado de la entrada en vigor de la reforma en materia de subcontratación personal.

En este entorno adverso para los negocios continuamos impulsando la búsqueda de nuevos proyectos y buscando nuevas formas de optimizar el uso de nuestros recursos.

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 funcionarios y empleados 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 beneficios a empleados, de retiro o similares para las personas indicadas, los cuales ascienden al cierre del segundo trimestre 2022 a \$46.8 millones.

La utilidad neta del segundo trimestre de 2022 fue de \$10.1 millones, contra una utilidad de \$3.3 millones del año anterior en el mismo período.

**Resultados de Operación al 30 de Junio de 2022.**

Estado de Resultados Integral  
(Cifras en miles de pesos)

	2 Trim 2022	2 Trim 2021	Variación		2 Trim 2020	Variación	
			Importe	%		Importe	%
Ingresos por servicios	94,478	76,732	17,746	23%	89,610	4,868	5%
Ingresos por intereses	2,451	750	1,701	227%	2,146	305	14%
Gastos por maniobras	136	537	(401)	-75%	886	(750)	-85%
Gastos por intereses	931	1,017	(86)	-8%	1,398	(467)	-33%
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>95,862</b>	<b>75,928</b>	<b>19,934</b>	<b>26%</b>	<b>89,472</b>	<b>6,390</b>	<b>7%</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	-	-	-	-	-
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIO</b>	<b>95,862</b>	<b>75,928</b>	<b>19,934</b>	<b>26%</b>	<b>89,472</b>	<b>6,390</b>	<b>100%</b>
Comisiones y tarifas pagadas	234	205	29	14%	228	6	3%
Otros ingresos (egresos) de la operación	22,607	16,082	6,525	41%	10,376	12,231	118%
Gastos de administración	105,230	90,004	15,226	17%	88,877	16,353	18%
<b>RESULTADO DE LA OPERACIÓN</b>	<b>13,005</b>	<b>1,801</b>	<b>11,204</b>	<b>622%</b>	<b>10,743</b>	<b>2,262</b>	<b>21%</b>
Participación en el Resultado de Subsidiarias No Consolidadas y Asociadas	-	-	-	0%	-	-	0%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>13,005</b>	<b>1,801</b>	<b>11,204</b>	<b>622%</b>	<b>10,743</b>	<b>2,262</b>	<b>21%</b>
Impuestos a la utilidad causados	4,928	687	4,241		4,093	835	20%
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-	-	-		-	-	
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>8,077</b>	<b>1,114</b>	<b>6,963</b>	<b>625%</b>	<b>6,650</b>	<b>1,427</b>	<b>21%</b>

Los ingresos por servicios durante el segundo trimestre de 2022 son superiores a los del segundo trimestre de 2021 y 2020, debido a cambios en la selección de clientes y mayor demanda de servicios de habilitaciones durante el segundo trimestre de 2022.

Los ingresos por intereses se derivan de la inversión por excedentes de tesorería, durante el segundo trimestre de 2022 se presenta un incremento comparado con los presentados en el segundo trimestre de 2021 y 2020 derivado de efectos cambiarios reconocidos por tenencia de activos en dólares en el segundo trimestre de 2022.

Los intereses pagados durante el segundo trimestre de 2022, 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 durante el segundo trimestre de 2022, presentan un incremento con los presentados en el segundo trimestre de 2021 y 2020, derivado de principalmente por los efectos de la reforma laboral de 2021, dado que durante el segundo trimestre de 2021 esta Almacenadora tenía servicios de subcontratación laboral, pero a partir del mes de julio de 2021 la Almacenadora contrato de forma directa al personal de outsourcing, siendo responsable a partir de esta fecha de todos los gastos y contribuciones patronales del personal contratado.

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 2022, 2021 y 2020, es la que a continuación se presenta:

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

Concepto	2 Trim 2022	2 Trim 2021	Variación		2 Trim 2020	Variación		
			Importe	%		Importe	%	
<b><u>Otros Ingresos</u></b>								
Ingresos por arrendamiento	22,935	14,695	8,240	56%	14,771	8,164	55%	
Otras partidas de ingresos	74	33	41	124%	83	(9)	100%	
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	42	384	(342)	-89%	341	(299)	-88%	
Cancelación de la Estimación por Irrecuperabilidad o Dificil cobro	193	1,649	(1,456)	100%	0	193	0%	
Recuperaciones	16	57	(41)	0%	(107)	123	-115%	
<b>Suma Otros Ingresos</b>	<b>23,260</b>	<b>16,818</b>	<b>6,442</b>	<b>38%</b>	<b>15,088</b>	<b>8,172</b>	<b>54%</b>	
<b><u>Otros Egresos</u></b>								
Afectaciones para la estimación de irrecuperabilidad	0	201	(201)	100%	3,780	(3,780)	-100%	
Quebrantos diversos	(1)	0	(1)	0%	132	(133)	-101%	
Donativos	4	0	4	100%	-	4		
Afectaciones a la reserva de contingencia para cubrir reclamaciones por faltantes de mercancías	650	535	115	21%	800	(150)	-19%	
<b>Suma Otros Egresos</b>	<b>653</b>	<b>736</b>	<b>(83)</b>	<b>-11%</b>	<b>4,712</b>	<b>(4,059)</b>	<b>-86%</b>	
<b>Otros Ingresos (Egresos) Neto</b>	<b>22,607</b>	<b>16,082</b>	<b>6,525</b>	<b>41%</b>	<b>10,376</b>	<b>12,231</b>	<b>118%</b>	

**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 realiza 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. 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 el 0.01% en poder 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.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**(Cifras en miles de pesos)**

	2 Trim 2022	2 Trim 2021	Variación		2 Trim 2020	Variación		
			Importe	%		Importe	%	
<b>ACTIVO</b>								
Disponibilidades	12,823	10,256	2,567	25%	10,620	2,203	21%	
Inversiones en Valores	27,352	14,947	12,405	83%	17,806	9,546	54%	
Otras Cuentas por Cobrar	125,995	137,550	(11,555)	-8%	156,339	(30,344)	-19%	
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	688,580	699,446	(10,866)	-2%	707,169	(18,589)	-3%	
Otros Activos								
Cargos Diferidos, pagos anticipados e intangibles	14,315	13,172	1,143	9%	14,686	(371)	-3%	
Otros Activos a corto y largo plazo	60,876	57,294	3,582	6%	50,463	10,413	21%	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>929,941</b>	<b>932,665</b>	<b>(2,724)</b>	<b>0%</b>	<b>957,083</b>	<b>(27,142)</b>	<b>-3%</b>	
<b>PASIVO</b>								
Préstamos bancarios a corto plazo	0	0	-	0%	0	0	0%	
Préstamos bancarios a largo plazo	0	0	0	0%	0	0	100%	
Otra Cuentas por Pagar								
Impuestos a la utilidad por pagar	4,830	4,443	387	9%	10,172	(5,342)	100%	
Proveedores	3,776	4,213	(437)	-10%	4,367	(591)	-14%	
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar	172,729	181,762	(9,033)	-5%	179,190	(6,461)	-4%	
Impuestos Diferidos	41,563	39,133	2,430	6%	47,331	(5,768)	-12%	
Créditos diferidos y cobros anticipados	320	364	(44)	0%	0	320	0%	
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>223,218</b>	<b>229,915</b>	<b>(6,697)</b>	<b>-3%</b>	<b>241,060</b>	<b>(17,842)</b>	<b>-7%</b>	
<b>CAPITAL CONTABLE</b>								
Capital Contribuido								
Capital social	321,190	321,190	-	0%	321,190	-	0%	
Capital Ganado								
Reservas de capital	85,267	85,267	0	0%	81,634	3,633	4%	
Resultados de ejercicios anteriores	290,124	292,967	(2,843)	-1%	300,661	(10,537)	-4%	
Resultado Neto	10,142	3,326	6,816	205%	12,538	(2,396)	-19%	
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>706,723</b>	<b>702,750</b>	<b>3,973</b>	<b>1%</b>	<b>716,023</b>	<b>(9,300)</b>	<b>-1%</b>	
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>929,941</b>	<b>932,665</b>	<b>(2,724)</b>		<b>957,083</b>	<b>(27,142)</b>		

El saldo de Inversiones en valores presentado en el segundo trimestre de 2022 comparado con el año 2021 por el mismo período, presenta un incremento y se debe principalmente a que no hubo pago decreto de dividendos de años anteriores y por lo tanto no se realizaron pagos por este concepto durante el segundo trimestre de 2022, la inversión de los excedentes en efectivo es 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.

El saldo de Proveedores, Acreedores diversos y otras cuentas por pagar presentados en el segundo trimestre de 2022 presenta un decremento derivado de la aplicación de políticas de financiamiento de pago

durante el período de 2022, los saldos de otras cuentas por pagar en el segundo trimestre de 2021, comparado con los años 2021 y 2020 por el mismo período se debe a operaciones con partes relacionadas por servicio principalmente y que será liquidado durante el tercer y cuarto trimestre de 2022.

Los efectos en capital presentan un decremento por el resultado del ejercicio anteriores por un efecto negativo la utilidad del año 2021 por \$(6,987), generado principalmente por el reconocimiento en resultados del ejercicio por el reconocimiento de la NIF D-3 Planes de beneficios a empleados, debido a que se reconoció la antigüedad del personal contratado directamente por la Almacenadora por \$15.0 millones, la utilidad del ejercicio de 2020 por \$36.2, la utilidad del ejercicio al segundo trimestre de 2022 ascendió a \$10.4 millones y un decremento por decreto de dividendos en abril 2021 por \$36.0 millones.

Los principales indicadores del segundo trimestre de 2022, son los siguientes:

Indicador	jun-22	mar-22	dic-21	sep-21	jun-21
INDICE DE MOROSIDAD	NA	NA	NA	NA	NA
INDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CREDITO VENCIDA	NA	NA	NA	NA	NA
EFICIENCIA OPERATIVA	45.66%	43.26%	44.29%	42.30%	38.31%
ROE	4.51%	1.00%	-0.74%	1.26%	0.62%
ROA	3.46%	0.90%	-0.76%	0.95%	0.47%
LIQUIDEZ	31.04%	794.85%	626.23%	531.71%	598.22%
INDICE CAPACIDAD DE CERTIFICACION	31.43%	27.27%	14.52%	26.75%	23.17%

Las operaciones con partes relacionadas, efectuadas en curso normal de la operación durante el segundo trimestre de 2022, 2021 y 2020, fueron las siguientes:

**Operaciones con Partes Relacionadas**  
 (cifras en miles de pesos)

Concepto	2 Trim 2022	2 Trim 2021	Variación		2 Trim 2020	Variación		
			Importe	%		Importe	%	
<b><u>Ingresos</u></b>								
Ingresos por arrendamiento	22,935	14,694	8,241	56%	15,033	7,902	53%	
<b><u>Gastos</u></b>								
Gastos por rentas	7,829	3,674	4,155	113%	3,674	4,155	113%	
Gastos por regalías	2,081	2,218	(137)	-6%	2,218	(137)	-6%	
Gastos por servicios administrativos	5,991	22,740	(16,749)	-74%	22,740	(16,749)	-74%	
<b>Suma Otros Egresos</b>	<b>15,901</b>	<b>28,632</b>	<b>(12,731)</b>	<b>-44%</b>	<b>28,632</b>	<b>(12,731)</b>	<b>-44%</b>	

Durante el segundo trimestre de 2022 se han realizado cambios a las condiciones de contratación de servicios entre partes relacionadas, debido a que ya no existe servicios de outsourcing con motivo de la reforma de subcontratación de 2021, motivo por el cual se presenta el decremento en gastos por servicios administrativos.



**“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. Jesús C. Rico Contreras**  
**Contralor Corporativo**

**C.P. Beatriz Olguín Villarreal**  
**Contador General**