



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

***TERCER 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 \$48.1 millones.

La utilidad neta del tercer trimestre de 2022 fue de \$27.5 millones, contra una utilidad de \$5.6 millones del año anterior en el mismo período.

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

Estado de Resultados  
(Cifras en miles de pesos)

	3 Trim 2022	3 Trim 2021	Variación		3 Trim 2020	Variación	
			Importe	%		Importe	%
Ingresos por servicios	110,279	88,668	21,611	24%	95,671	14,608	15%
Ingresos por intereses	2,221	1,624	597	37%	1,217	1,004	82%
Gastos por maniobras	107	658	(551)	-84%	814	(707)	-87%
Gastos por intereses	804	388	416	107%	1,218	(414)	-34%
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>111,589</b>	<b>89,246</b>	<b>22,343</b>	<b>25%</b>	<b>94,856</b>	<b>16,733</b>	<b>18%</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	-	-	-	-	-
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIO</b>	<b>111,589</b>	<b>89,246</b>	<b>22,343</b>	<b>25%</b>	<b>94,856</b>	<b>16,733</b>	<b>100%</b>
Comisiones y tarifas pagadas	253	284	(31)	-11%	261	(8)	-3%
Otros ingresos (egresos) de la operación	17,856	13,578	4,278	32%	18,855	(999)	-5%
Gastos de administración	101,017	98,951	2,066	2%	95,968	5,049	5%
<b>RESULTADO DE LA OPERACIÓN</b>	<b>28,175</b>	<b>3,589</b>	<b>24,586</b>	<b>685%</b>	<b>17,482</b>	<b>10,693</b>	<b>61%</b>
Participación en el Resultado de Subsidiarias No Consolidadas y Asociadas	-	-	-	0%	-	-	0%
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>28,175</b>	<b>3,589</b>	<b>24,586</b>	<b>685%</b>	<b>17,482</b>	<b>10,693</b>	<b>61%</b>
Impuestos a la utilidad causados	10,738	1,363	9,375	688%	6,697	4,041	60%
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>17,437</b>	<b>2,226</b>	<b>15,211</b>	<b>683%</b>	<b>10,785</b>	<b>6,652</b>	<b>62%</b>

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

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

Los intereses pagados durante el tercer 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 tercer 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 tercer trimestre de 2021 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 tercer 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	3 Trim 2022	3 Trim 2021	Variación		3 Trim 2020	Variación	
			Importe	%		Importe	%
<b><u>Otros Ingresos</u></b>							
Ingresos por arrendamiento	18,617	14,790	3,827	26%	14,712	3,905	27%
Otras partidas de ingresos	305	31	274	884%	36	269	100%
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	150	63	87	138%	45	105	233%
Cancelación de la Estimación por Irrecuperabilidad o Dificil cobro	(277)	(1,649)	1,372	100%	0	(277)	0%
Recuperaciones	11	1,069	(1,058)	0%	103	(92)	-89%
<b>Suma Otros Ingresos</b>	<b>18,806</b>	<b>14,304</b>	<b>4,502</b>	<b>31%</b>	<b>14,896</b>	<b>3,910</b>	<b>26%</b>
<b><u>Otros Egresos</u></b>							
Afectaciones para la estimación de irrecuperabilidad	0	235	(235)	0%	(4,465)	4,465	-100%
Quebrantos diversos	171	0	171	100%	-	171	100%
Afectaciones a la reserva de contingencia para cubrir reclamaciones por faltantes de mercancías	745	491	254	52%	508	237	47%
<b>Suma Otros Egresos</b>	<b>916</b>	<b>726</b>	<b>190</b>	<b>26%</b>	<b>(3,957)</b>	<b>4,873</b>	<b>-123%</b>
<b>Otros Ingresos (Egresos) Neto</b>	<b>17,890</b>	<b>13,578</b>	<b>4,312</b>	<b>32%</b>	<b>18,853</b>	<b>(963)</b>	<b>-5%</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.

**BALANCE GENERAL**  
**(Cifras en miles de pesos)**

	3 Trim 2022	3 Trim 2021	Variación		3 Trim 2020	Variación		
			Importe	%		Importe	%	
<b>ACTIVO</b>								
Disponibilidades	14,818	12,954	1,864	14%	10,248	4,570	45%	
Inversiones en Valores	52,304	14,828	37,476	253%	13,834	38,470	278%	
Otras Cuentas por Cobrar	125,495	142,038	(16,543)	-12%	162,833	(37,338)	-23%	
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	692,810	698,026	(5,216)	-1%	701,835	(9,025)	-1%	
Otros Activos								
Cargos Diferidos, pagos anticipados e intangibles	12,217	13,162	(945)	-7%	16,969	(4,752)	-28%	
Otros Activos a corto y largo plazo	60,395	57,797	2,598	4%	51,034	9,361	18%	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>958,039</b>	<b>938,805</b>	<b>19,234</b>	<b>2%</b>	<b>956,753</b>	<b>1,286</b>	<b>0%</b>	
<b>PASIVO</b>								
Préstamos bancarios a corto plazo	-	-	-	0%	-	-	0%	
Préstamos bancarios a largo plazo	-	-	-	0%	-	-	100%	
Otra Cuentas por Pagar								
Impuestos a la utilidad por pagar	12,315	2,016	10,299	511%	11,882	433	100%	
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	4,939	995	0	0%	-	-	-	
Proveedores	3,576	5,225	(1,649)	-32%	4,611	(1,035)	-22%	
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar	169,508	185,876	(16,368)	-9%	165,990	3,518	2%	
Impuestos Diferidos	41,653	39,133	2,520	6%	47,331	(5,678)	-12%	
Créditos diferidos y cobros anticipados	1,888	585	1,303	0%	41	1,847	4505%	
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>233,879</b>	<b>233,830</b>	<b>(3,895)</b>	<b>-2%</b>	<b>229,855</b>	<b>(915)</b>	<b>0%</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	27,579	5,551	22,028	397%	23,413	4,166	18%	
<b>TOTAL CAPITAL CONTABLE</b>	<b>724,160</b>	<b>704,975</b>	<b>19,185</b>	<b>3%</b>	<b>726,898</b>	<b>(2,738)</b>	<b>0%</b>	
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<b>958,039</b>	<b>938,805</b>	<b>15,290</b>		<b>956,753</b>	<b>(3,653)</b>		

El saldo de Inversiones en valores presentado en el tercer trimestre de 2022 comparado con el año 2021 por el mismo período, presenta un incremento y se debe principalmente a que no hubo pago de dividendos de años anteriores y por lo tanto no se realizaron pagos por este concepto durante el año 2022, la inversión de los excedentes en efectivo es generada 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 tercer 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 tercer 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 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 \$(6.9) millones , 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 tercer trimestre de 2022 ascendió a \$27.5 millones y un decremento por decreto de dividendos en abril 2021 por \$36.0 millones.

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

<b>Indicador</b>	<b>sep-22</b>	<b>jun-22</b>	<b>mar-22</b>	<b>dic-21</b>	<b>sep-21</b>
INDICE DE MOROSIDAD	NA	NA	NA	NA	NA
INDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CREDITO VENCIDA	NA	NA	NA	NA	NA
EFICIENCIA OPERATIVA	42.80%	45.66%	43.26%	44.29%	42.30%
ROE	9.56%	4.51%	1.00%	-0.74%	1.26%
ROA	7.39%	3.46%	0.90%	-0.76%	0.95%
LIQUIDEZ	53.61%	31.04%	794.85%	626.23%	531.71%
INDICE CAPACIDAD DE CERTIFICACION	24.98%	31.43%	27.27%	14.52%	26.75%

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

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

Concepto	3 Trim 2022	3 Trim 2021	Variación		3 Trim 2020	Variación		
			Importe	%		Importe	%	
<b><u>Ingresos</u></b>								
Ingresos por arrendamiento	18,617	14,790	3,827	26%	14,712	3,905	27%	
<b><u>Gastos</u></b>								
Gastos por rentas	4,157	9,087	(4,930)	-54%	4,394	(237)	-5%	
Gastos por regalías	2,422	1,955	467	24%	2,104	318	15%	
Gastos por servicios administrativos	6,006	11,730	(5,724)	-49%	19,288	(13,282)	-69%	
<b>Suma Otros Egresos</b>	<b>12,585</b>	<b>22,772</b>	<b>(10,187)</b>	<b>-45%</b>	<b>25,786</b>	<b>(13,201)</b>	<b>-51%</b>	

Durante el tercer 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**