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

TERCER TRIMESTRE 2026

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, Ciudad de México.

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.

Este año representó un gran reto para nuestras operaciones. En este entorno adverso para los negocios, continuamos impulsando la definición de los proyectos y buscando nuevas formas de optimizar el uso de nuestros recursos, para nuestro crecimiento.

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 tercer trimestre 2026 a $42.7millones.

El resultado neto del tercer trimestre de 2026 es una utilidad contable de $2.0 millones, contra una utilidad de $8.5 millones del año anterior en el mismo período.

ALMACENADORA ACCEL, S.A
Organización Auxiliar del Crédito.
Informe 3er Trimestre 2026. **Reporte Art. 21 BIS 1**

Resultados de Operación al 30 de Septiembre de 2026.

Estado de Resultados
(Cifras en miles de pesos)

			Variación			Variación	
	3 Trim 2026	3 Trim 2025	Importe	%	3 Trim 2024	Importe	%
Ingresos por servicios	93,511	91,805	1,706	2%	100,884	(7,373)	-7%
Ingresos por intereses	2,087	1,942	145	7%	3,392	(1,305)	-38%
Gastos por maniobras	105	98	7	7%	228	(123)	-54%
Gastos por intereses	2,318	2,158	160	7%	1,631	687	42%
MARGEN FINANCIERO	**93,175**	**91,491**	**1,684**	**2%**	**102,417**	**(9,242)**	**-9%**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	-		-	-	
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**93,175**	**91,491**	**1,684**	**2%**	**102,417**	**(9,242)**	**100%**
Comisiones y tarifas pagadas	210	214	(4)	-2%	177	33	19%
Otros ingresos (egresos) de la operación	34,288	34,744	(456)	-1%	18,583	15,705	85%
Gastos de administración	120,200	122,351	(2,151)	-2%	117,201	2,999	3%
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	**7,053**	**3,670**	**3,383**	**92%**	**3,622**	**3,431**	**95%**
Participación en el Resultado de Subsidiarias No Consolidadas y Asociadas	-	-	-	0%	-	-	0%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	**7,053**	**3,670**	**3,383**	**92%**	**3,622**	**3,431**	**95%**
Impuestos a la utilidad causados	2,688	1,399	1,289		1,380	1,308	95%
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-	-	-		-	-	
RESULTADO NETO	**4,365**	**2,271**	**2,094**	**92%**	**2,242**	**2,123**	**95%**

Los ingresos por servicios durante el tercer trimestre de 2026 son superiores a los del mismo trimestre de 2025 debido a cambios en la selección de clientes y nuevas estrategias de ventas

Los ingresos por intereses se derivan de la inversión por excedentes de tesorería, durante el tercer trimestre de 2026 se presenta un incremento comparado con el tercer trimestre de 2025 y 2024 derivado a inversiones mayores en excedentes de efectivo y efectos cambiarios reconocidos por tenencia de activos en dólares en el tercer trimestre de 2026.

Los intereses pagados durante el tercer trimestre de 2026, $2.3 millones corresponden al pago de intereses por préstamo bancario obtenido en septiembre de 2024 con Banco Banregio y por los efectos que se derivan de la 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 2026, presentan un decremento con los presentados en el tercer trimestre de 2025, derivado por la aplicación de políticas de control de los principales gastos operativos, lo que ha permitido optimizar y reducir gastos relacionados con al operación.

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 2026, 2025 y 2024, es la que a continuación se presenta:

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

Concepto	3 Trim 2026	3 Trim 2025	Variación Importe	Variación %	3 Trim 2024	Variación Importe	Variación %
Otros Ingresos							
Ingresos por arrendamiento	35,776	31,856	3,920	12%	24,078	11,698	49%
Otras partidas de ingresos	82	57	25	44%	57	25	100%
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	-	182	(182)	-100%	96	(96)	-100%
Cancelación de la Estimación por Irrecuperabilidad o Difícil cobro	0	0	0	100%	0	0	0%
Recuperaciones	0	(1,003)	1,003	0%	-	0	0%
Suma Otros Ingresos	**35,858**	**31,092**	**4,766**	**15%**	**24,231**	**11,627**	**48%**
Otros Egresos							
Afectaciones para la estimación de irrecuprabilidad	1,120	(3,318)	4,438	0%	642	478	74%
Quebrantos diversos	4	0	4	100%	21	(17)	-81%
Donativos	1	101	(100)	0%	-	1	100%
Afectaciones a la reserva de contingencia para cubrir reclamaciones por faltantes de mercancías	444	676	(232)	-34%	769	(325)	-42%
Suma Otros Egresos	**1,569**	**(2,541)**	**4,110**	**-162%**	**1,432**	**137**	**10%**
Otros Ingresos (Egresos) Neto	**34,289**	**33,633**	**656**	**2%**	**22,799**	**11,490**	**50%**

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 2026	3 Trim 2025	Variación Importe	Variación %	3 Trim 2024	Variación Importe	Variación %
ACTIVO							
Efectivo y equivalentes de efectivo	26,381	27,317	(936)	-3%	24,891	1,490	6%
Inversiones en Valores	2,433	9,192	(6,759)	-74%	18,111	(15,678)	-87%
Otras Cuentas por Cobrar	176,035	172,569	3,466	2%	173,520	2,515	1%
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	816,789	827,388	(10,599)	-1%	817,596	(807)	0%
Bienes adjudicados	161	161	0	0%	0	161	0%
Otros Activos	117,315	112,293	5,022	4%	80,735	36,580	100%
Activos Intangibles	3,109	1,379	1,730	100%	0	3,109	100%
Activos por Derechos de uso propiedades, mobiliario y equipo	44,466	36,762	7,704	21%	26,777	17,689	66%
TOTAL ACTIVO	**1,186,689**	**1,187,061**	**(372)**	**0%**	**1,141,630**	**45,059**	**4%**
PASIVO							
Préstamo bancarios a corto plazo	19,757	13,496	6,261	46%	2,765	16,992	615%
Préstamo bancarios a largpo plazo	46,375	42,542	3,833	9%	50,792	(4,417)	-9%
Pasivos por arrendamiento	46,942	38,541	8,401	22%	27,962	18,980	68%
Otra Cuentas por Pagar							
Proveedores	6,797	5,807	990	17%	8,016	(1,219)	-15%
Contribuciones por pagar	31,090	33,596	(2,506)	-7%	27,991	3,099	11%
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar	128,478	136,118	(7,640)	-6%	79,846	48,632	61%
Pasivo por impuestos a la utilidad	48,367	58,914	(10,547)	-18%	52,630	(4,263)	-8%
Pasivos por beneficios de empleados	43,174	39,884	3,290	8%	49,303	(6,129)	-12%
Créditos diferidos y cobros anticipados	104	7,101	(6,997)	-99%	459	(355)	-77%
TOTAL PASIVO	**371,084**	**375,999**	**(4,915)**	**-1%**	**299,764**	**71,320**	**24%**
CAPITAL CONTABLE							
Capital Contribuido							
Capital social	321,190	321,190	-	0%	321,190	-	0%
Capital Ganado							
Reservas de capital	102,266	100,939	1,327	1%	98,524	3,742	4%
Resultados de ejercicios anteriores	386,209	380,740	5,469	1%	427,256	(41,047)	-10%
Remedición de beneficios a empleados	5,940	8,193	(2,253)	-27%	(5,404)	11,344	-210%
TOTAL CAPITAL CONTABLE	**815,605**	**811,062**	**4,543**	**1%**	**841,566**	**(25,961)**	**-3%**
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**1,186,689**	**1,187,061**	**(372)**		**1,141,330**	**45,359**	

El saldo de Inversiones en valores presentado en el tercer trimestre de 2026 comparado con el año 2025 y 2024 por el mismo período, es inferior principalmente a las inversiones en activos, remodelación de bodegas y pago dividendos.

Así mismo la variación en el activo fijo se debe principalmente a la depreciación de los activos en el período e inversiones en equipo de plantas solares adquiridas en los últimos dos años y construcción de una nueva bodega en Chihuahua.

A partir de agosto de 2024, esta Almacenadora contrato 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:	TIIE+2.5
Garantía:	Garantía hipotecaria del aval (ACCEL, S.A.B de C.V.)

En marzo de 2025, se tomó un nuevo préstamo por $5.00 MDP con Banco Banregio con las mismas condiciones del préstamo anterior.

En junio de 2026, se tomó préstamo por $12.0 MDP también con Banco Banregio con las mismas condiciones del préstamo de septiembre 2024, el cual se liquidó en septiembre de 2026.

En el mismo es de junio 2026, se hizo uso de la línea de crédito contratada con Scotiabank por $50.0 MDP, por la cantidad de $15.0 MDP con las siguientes condiciones:

Importe:	$15.0 MDP
Vencimiento:	9 de octubre de 2026
Período de gracia:	Un año
Tasa de interés:	TIIE+3.0
Garantía:	Sin garantía

En el mes de septiembre 2026, esta Almacenadora liquido en su totalidad el préstamo de Scotiabank

En septiembre de 2026, tomó préstamo por la cantidad de $25.0 MDP con Banco Banregio con condiciones similares del préstamo de 2024.

Importe:	$25.0 MDP
Vencimiento:	Julio de 2029
Período de gracia:	N/A
Tasa de interés:	TIIE+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 paga a partir de agosto de 2025 más los intereses devengados del período para liquidarse en octubre de 2026 vencimientos con Banco Banregio.

El importe restante del préstamo se clasifica en largo plazo.

El saldo de Proveedores, Acreedores diversos y otras cuentas por pagar presentados en el tercer trimestre de 2026 presenta un incremento por decreto de dividendos en abril de 2025 en Asamblea General Ordinaria de Accionistas por la cantidad de $65.0 millones contra resultados de ejercicios anteriores, el saldo pendiente de pago al tercer trimestre de 2026 asciende a $37.0 millones.

Los efectos en capital presentan un incremento por el resultado del ejercicio 2025 por $13.3 MDP, al tercer trimestre de 2026 la Almacenadora tiene una utilidad contable de $2.0 MDP, el decremento en resultados de ejercicios se debe al decreto de dividendos por $65.0 millones.

Los principales indicadores del tercer trimestre de 2026, son los siguientes:

Indicador	sep-26	jun-26	mar-26	dic-25	sep-25
INDICE DE MOROSIDAD	NA	NA	NA	NA	NA
INDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CREDITO VENCIDA	NA	NA	NA	NA	NA
EFICIENCIA OPERATIVA	40.51%	39.29%	40.17%	38.97%	27.84%
ROE	0.67%	-0.77%	-1.66%	1.58%	0.74%
ROA	0.69%	-0.78%	-1.18%	1.12%	0.52%
LIQUIDEZ	44.61%	44.31%	187.50%	268.80%	65.15%
INDICE CAPACIDAD DE CERTIFICACION	2.70%	4.75%	2.99%	3.55%	6.59%

Eficiencia Operativa:
Gastos de Administración del trimestre anualizados/Activo total Promedio

480,800 / 1,186,875 = 40.51%

ROE:
Resultado Neto del trimestre anualizado/Capital contable promedio

8,132 / 1,218,864 = 0.67%

ROA:
Resultado Neto del trimestre anualizado/Activo total promedio

8,132 / 1,186,875 = 0.69%

Liquidez:
Activos liquidos/ Pasivos liquidos
Activo Liquido= Disponibilidades (Caja+Bancos+Otras disponilidades)+Títulos para negociar sin restricción+Títulos disponibles para la venta sin restricción
Pasivo Líquido= Préstamos bancarios y de otros organismos de corto plazo

8,814 / 19,757 = 44.61%

Indice de Capacidad de Certificación:
Certificados de depósito negociales expedidos /30 veces capital contable

660,135 / 24,468,150 = 2.70%

Las operaciones con partes relacionadas, efectuadas en curso normal de la operación durante el tercer trimestre de 2026, 2025 y 2024, fueron las siguientes:

Operaciones con Partes Relacionadas
(cifras en miles de pesos)

Concepto	3 Trim 2026	3 Trim 2025	Variación Importe	Variación %	3 Trim 2024	Variación Importe	Variación %
Ingresos							
Ingresos por arrendamiento	35,860	31,856	4,004	13%	17,301	18,559	107%
Gastos							
Gastos por rentas	4,365	7,529	(3,164)	-42%	10,139	(5,774)	-57%
Gastos por regalías	2,744	2,693	51	2%	2,210	534	24%
Gastos por servicios administrativos	10,653	6,196	4,457	72%	7,313	3,340	46%
Suma Otros Egresos	**17,762**	**16,418**	**1,344**	**8%**	**19,662**	**(1,900)**	**-10%**

Los incrementos reflejados son inflación anual.

Los estados financieros fueron autorizados por el Director General de esta Almacenadora el Lic. Ricardo Alberto Alonso Goizueta

"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"

Lic. Ricardo Alberto Alonso Goizueta
Director General

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

C.P. Beatriz Olguin Villarreal
Contador General