



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

DICIEMBRE 2016 y DICIEMBRE 2015.

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.

En el año 2016 los quebrantos y faltantes se ven disminuidos por el pago de \$54.2 millones de pesos a favor de Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero realizado en octubre de 2015.

Los ingresos por servicios fueron de \$347.0 millones de pesos, cifra que representa el 93.3% a los ingresos del año 2015, debido principalmente a la disminución que hemos venido realizando de nuestras operaciones de habilitación para minimizar nuestro riesgo.

En cuanto los gastos de administración ascendieron a \$392.9 millones de pesos, cifra que representa un incremento del 2.37% con respecto a los gastos del año 2015, principalmente debido a los gastos operativos en nuestras instalaciones y de materiales para mejora continua de nuestros servicios de almacenaje 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 principales funcionarios asciende a \$3,131 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 pensiones, retiro o similares para las personas indicadas, los cuales ascienden al cierre del ejercicio 2016 a \$19,438 millones.

La utilidad neta del ejercicio fue de \$16.4 millones de pesos, contra una pérdida de \$11.4 millones del año anterior, debido principalmente a la afectación sufrida por el pago del faltante antes referido.

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-16	Dic-15	Variación		Dic-14	Variación	
			Importe	%		Importe	%
Almacenaje	240,654	238,392	2,262	1%	242,753	(2,099)	-1%
Manejo de Seguros	28,734	31,635	(2,901)	-9%	34,928	(6,194)	-18%
Maniobras	15,644	17,532	(1,888)	-11%	15,930	(286)	-2%
Otros	62,014	84,272	(22,258)	-26%	95,285	(33,271)	-35%
Total Ingresos por Tipo de Servicio	347,046	371,831	(24,785)	-7%	388,896	(41,850)	-11%

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

Los ingresos por intereses se derivan principalmente de la inversión por excedentes de tesorería que se invierten de manera diaria.

Los intereses pagados durante el ejercicio 2016, se derivan principalmente por préstamos recibidos de la banca comercial.

La integración de Otros ingresos (egresos) netos al cierre del año 2016, es la que a continuación se presenta:

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

Concepto	Dic-16	Dic-15	Variación		Dic-14	Variación	
			Importe	%		Importe	%
<u>Otros Ingresos</u>							
Ingresos por arrendamiento	63,133	59,770	3,363	6%	56,524	6,609	12%
Otras partidas de ingresos	6,884	793	6,091	768%	3,608	3,276	100%
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	809	326	483	148%	30,981	(30,172)	-97%
Cancelación de la Estimación por Irrecuperabilidad o Dificil cobro	1,030	-	1,030	100%	148	882	0%
Recuperaciones	4,603	168	4,435	0%	458	4,145	905%
Suma Otros Ingresos	76,459	61,057	15,402	25%	91,719	(15,260)	-17%
<u>Otros Egresos</u>							
Afectaciones para la estimación de irrecuperabilidad	0	352	(352)	0%	-	0	0%
Quebrantos diversos	4,326	54,427	(50,101)	-92%	451	3,875	859%
Afectaciones a la reserva de contingencia para cubrir reclamaciones por faltantes de mercancías	3,576	8,894	(5,318)	-60%	13,300	(9,724)	-73%
Suma Otros Egresos	7,902	63,673	(55,771)	-88%	13,751	(5,849)	-43%
Otros Ingresos (Egresos) Neto	68,557	(2,616)	71,173	-2721%	77,968	(9,411)	-12%

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.

Derivado que esta Almacenadora hizo uso de la reserva de contingencia para cubrir faltantes de mercancías previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en los meses de enero 2013 y noviembre de 2014, la restitución de la misma de acuerdo a las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se realizó aplicando el punto cuatro al millar al promedio trimestral de los saldos diarios de certificación de mercancías del almacén general de depósito, la reconstitución de los importes tomados de la reserva se concluyó en durante el tercer trimestre de 2015, durante todo el ejercicio de 2016 los incrementos trimestrales se realizaron aplicando el punto al millar la promedio trimestral de los saldos diarios de certificación de mercancías del almacén general de depósito, sin haberse usado esta reserva en el ejercicio de referencia.

En septiembre de 2014, Almacenadora Accel vendió el inmueble ubicado en Calzada San Juan de Aragón No. 389, colonia Granjas Modernas, con un precio de venta de \$85 millones, la venta de este

inmueble impacto favorablemente la utilidad del año 2014, en 2016 esta Almacenadora no vendió inmuebles adquiridos para uso de su operación.

Impuestos a la Utilidad Causados

Almacenadora Accel, está sujeta a ISR, la tasa fue del 30% para el año 2014, conforme a la Ley la tasa para 2015 fue el 30% y para 2016 continuará 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-14 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 por más de 60 millones de pesos y durante los últimos años obtuvo entre otros créditos con garantía hipotecaria por 25 millones de pesos con un banco nacional, misma deuda que mediante amortizaciones mensuales se concluye en enero de 2018. 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.

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.

Durante 2016 no se obtuvo financiamiento con entes ajenos al sistema financiero mexicano.

BALANCE GENERAL
(Cifras en miles de pesos)

	Dic-16	Dic-15	Variación		Dic-14	Variación	
			Importe	%		Importe	%
ACTIVO							
Disponibilidades	26,791	9,127	17,664	194%	6,495	20,296	312%
Inversiones en Valores	11,097	4,126	6,971	169%	124,149	(113,052)	100%
Otras Cuentas por Cobrar	108,678	98,669	10,009	10%	89,090	19,588	22%
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	765,636	780,274	(14,638)	-2%	807,263	(41,627)	-5%
Otros Activos							
Cargos Diferidos, pagos anticipados e intangibles	6,865	9,841	(2,976)	-30%	11,658	(4,793)	-41%
Otros Activos a corto y largo plazo	40,621	41,349	(728)	-2%	30,614	10,007	33%
TOTAL ACTIVO	959,688	943,386	16,302	2%	1,069,269	(109,581)	-10%
PASIVO							
Préstamos bancarios a corto plazo	6,250	6,250	-	0%	6,250	0	100%
Préstamos bancarios a largo plazo	1,042	7,292	(6,250)	-86%	13,542	(12,500)	100%
Otra Cuentas por Pagar							
Impuestos a la utilidad por pagar	-	-	0	#iDIV/0!	764	-	0%
Proveedores	3,851	13,834	(9,983)	-72%	6,472	(2,621)	-40%
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar	133,377	96,864	36,513	38%	204,394	(71,017)	-35%
Impuestos Diferidos	65,476	67,813	(2,337)	-3%	75,229	(9,753)	-13%
Créditos diferidos y cobros anticipados	2,732	146	2,586	0%	-	2,732	#iDIV/0!
TOTAL PASIVO	212,728	192,199	20,529	11%	306,651	(93,159)	-30%
CAPITAL CONTABLE							
Capital Contribuido							
Capital social	321,190	321,190	-	0%	321,190	-	0%
Capital Ganado							
Reservas de capital	70,057	70,057	0	0%	67,352	2,705	4%
Resultados de ejercicios anteriores	339,286	371,371	(32,085)	-9%	347,028	(7,742)	-2%
Resultado Neto	16,427	(11,431)	27,858	-244%	27,048	(10,621)	-39%
TOTAL CAPITAL CONTABLE	746,960	751,187	(4,227)	-1%	762,618	(15,658)	-2%
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	959,688	943,386	16,302		1,069,269	(108,817)	

Las disponibilidades e inversiones se incrementaron en \$24.6 millones flujo general por el control del gasto que se mantiene en Almacenadora Accel. Así mismo la variación en el activo fijo se debe principalmente a la depreciación de los activos en el período.

Los efectos en capital en 2015 se deben a la pérdida generada en el ejercicio 2015 con motivo del siniestro por faltante de mercancías en bodegas habilitadas por \$54.2 millones, que se presenta en el renglón de Resultados de Ejercicios Anteriores por la cantidad de \$11.4 millones y en 2016 por el decreto de dividendos de años anteriores en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del mes de abril de 2016 por la cantidad de \$20 millones.

Indicadores Financieros.	Dic-16	Dic-15
INDICE DE MOROSIDAD	NA	NA
INDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CREDITO VENCIDA	NA	NA
EFICIENCIA OPERATIVA	40.94%	40.68%
ROE	2.20%	-1.52%
ROA	1.71%	-1.21%
LIQUIDEZ	606.21%	212.05%
INDICE CAPACIDAD DE CERTIFICACION	19.22%	15.44%

“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