



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

TERCER TRIMESTRE 2016

Actividades y entorno regulatorio

Almacenadora Accel, S.A., Organización Auxiliar del Crédito (la "Almacenadora"), subsidiaria de Accel, S.A.B. de C.V., dedicada 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, CDMX

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.

Ofertamos 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.

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 compensaciones. 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 3er trimestre 2016 a \$18,711 millones.

La utilidad neta del 3er trimestre de 2016 fue de \$6.3 millones, contra una utilidad de \$5.7 millones del año anterior por el mismo período.

Resultados de Operación al 30 de Septiembre de 2016

Estado de Resultados
(Cifras en miles de pesos)

	3 Trim 2016	3 Trim 2015	Variación		3 Trim 2014	Variación	
			Importe	%		Importe	%
Ingresos por servicios	89,104	101,729	(12,625)	-12%	99,751	(10,647)	-11%
Ingresos por intereses	1,359	1,727	(368)	-21%	732	627	86%
Gastos por maniobras	722	1,083	(361)	-33%	1,985	(1,263)	-64%
Gastos por intereses	622	709	(87)	-12%	550	72	13%
MARGEN FINANCIERO	89,119	101,664	(12,545)	-12%	97,948	(8,829)	-9%
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	-	-	-	-	-
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	89,119	101,664	(12,545)	-12%	97,948	(8,829)	100%
Comisiones y tarifas pagadas	713	315	398	126%	266	447	168%
Otros ingresos (egresos) de la operación	15,211	13,138	2,073	16%	42,296	(27,085)	-64%
Gastos de administración	93,358	105,090	(11,732)	-11%	109,843	(16,485)	-15%
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	10,259	9,397	862	9%	30,135	(19,876)	-66%
Participación en el Resultado de Subsidiarias No Consolidadas y Asociadas	-	-	-	-	-	-	0%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	10,259	9,397	862	9%	30,135	(19,876)	-66%
Impuestos a la utilidad causados	3,990	3,655	335		16,419	(12,429)	-76%
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-	-	-		7,176	-	
RESULTADO NETO	6,269	5,742	527	9%	20,892	(7,447)	-36%

Los ingresos por servicios durante el tercer trimestre de 2016, presentan un decremento comparados con los presentados en el tercer trimestre de 2015 y 2014, debido a una disminución del servicio en operaciones en bodega habilitada.

Los ingresos por intereses se derivan principalmente de la inversión por excedentes de tesorería y por efectos de fluctuaciones a favor en tipo de cambio (dólar).

La fluctuación en los gastos por intereses pagados durante el tercer trimestre de 2016, se debe principalmente por fluctuaciones cambiarias en moneda extranjera.

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

El decremento en el rubro de Otros ingresos (egresos) en el tercer trimestre de 2016 comparados con el mismo período de 2014, se debe a que en septiembre de 2014 Almacenadora Accel realizó la venta de sus bodegas refrigeradas ubicadas en Calzada San Juan de Aragón No. 389., Col. Granjas Modernas en la Delegación Gustavo A. Madero, Cd. de México, dicha venta generó una utilidad contable por la cantidad de \$30.6 millones antes de impuestos.

Los efectos en impuestos a la utilidad causados y diferidos en el tercer trimestre de 2016 comparados con los generados en el mismo período de 2015 no tienen un incremento significativo, sin embargo comparados con el mismo período de 2014, estos presentan un decremento debido a los impuestos generados por la venta del inmueble de Aragón en el mes de septiembre de 2014, comentada en el párrafo anterior

Los gastos de administración presentados durante el tercer trimestre de 2016 presentan un decremento comparados con los presentados en el mismo período de 2015 y 2014, se derivada principalmente por la aplicación de estrategias de reducción de gastos aplicadas en Almacenadora Accel.

En Almacenadora Accel el cálculo de impuestos diferidos se realiza al cierre del ejercicio, el impuesto diferido presentado en el mismo período de 2014, se debe a los efectos generados por la venta del inmueble de Aragón en 2014

La integración de Otros ingresos (egresos) netos del tercer trimestre de 2016, 2015 y 2014, es la que a continuación se presenta:

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

Concepto	3 Trim 2016	3 Trim 2015	Variación		3 Trim 2014	Variación	
			Importe	%		Importe	%
<u>Otros Ingresos</u>							
Ingresos por arrendamiento	14,499	14,748	(249)	-2%	13,184	1,315	10%
Otras partidas de ingresos	1,750	207	1,543	745%	67	1,683	100%
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	159	105	54	51%	30,733	(30,574)	-99%
Cancelación de la Estimación por Irrecuperabilidad o Difícil cobro	935	-	935	100%	575	360	0%
Recuperaciones	-	168	(168)	0%	(167)	167	-100%
Suma Otros Ingresos	17,343	15,228	2,115	14%	44,392	(27,049)	-61%
<u>Otros Egresos</u>							
Afectaciones para la estimación de irrecuperabilidad	(100)	484	(584)	0%	(230)	130	-57%
Quebrantos diversos	1,768	24	1,744	7267%	66	1,702	2579%
Afectaciones a la reserva de contingencia para cubrir reclamaciones por faltantes de mercancías	465	1,583	(1,118)	-71%	3,259	(2,794)	-86%
Suma Otros Egresos	2,133	2,091	42	2%	3,095	(962)	-31%
Otros Ingresos (Egresos) Neto	15,210	13,137	2,073	16%	41,297	(26,087)	-63%

El decremento en el renglón de Otros ingresos (egresos) en el 2016 comparado con el mismo período de 2014, se debe a la venta del inmueble ubicado en Calzada San Juan de Aragón No. 389., Col. Granjas Modernas en la Delegación Gustavo A. Madero, Cd. de México, dicha venta generó una utilidad contable por la cantidad de \$30.6 millones antes de impuestos.

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 el mes de noviembre de 2014, la restitución de la misma de acuerdo a las disposiciones emitidas por la Comisión 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 restitución de los importes tomados de la reserva se concluyó en durante el tercer trimestre de 2015, en 2016 se ha aplicado el factor del uno al millar.

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 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. Aunado 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 a favor de los accionistas.

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 2016	3 Trim 2015	Variación		3 Trim 2014	Variación		
			Importe	%		Importe	%	
ACTIVO								
Disponibilidades	24,382	17,112	7,270	42%	10,251	14,131	138%	
Inversiones en Valores	1,617	36,575	(34,958)	-96%	133,288	(131,671)	-99%	
Otras Cuentas por Cobrar	118,665	99,730	18,935	19%	118,883	(218)	0%	
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	766,225	784,300	(18,075)	-2%	813,961	(47,736)	-6%	
Otros Activos								
Cargos Diferidos, pagos anticipados e intangibles	11,499	13,765	(2,266)	-16%	15,395	(3,896)	-25%	
Otros Activos a corto y largo plazo	43,758	39,407	4,351	11%	32,791	10,967	33%	
TOTAL ACTIVO	966,146	990,889	(24,743)	-2%	1,124,569	(158,423)	-14%	
PASIVO								
Préstamos bancarios a corto plazo	6,250	26,250	-20,000	-76%	6,250	0	0%	
Préstamos bancarios a largo plazo	2,604	8,854	(6,250)	-71%	15,104	(12,500)	100%	
Otra Cuentas por Pagar								
Impuestos a la utilidad por pagar	5,846	6,445	(599)	-9%	11,132	(5,286)	100%	
Proveedores	15,772	10,038	5,734	57%	5,515	10,257	186%	
Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar	126,196	88,001	38,195	43%	205,410	(79,214)	-39%	
Impuestos Diferidos	67,813	75,229	(7,416)	-10%	85,100	(17,287)	-20%	
Créditos diferidos y cobros anticipados	501	176	325	0%	2,016	(1,515)	-75%	
TOTAL PASIVO	224,982	214,993	9,989	5%	330,527	(105,545)	-32%	
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	339,940	371,371	(31,431)	-8%	384,027	(44,087)	-11%	
Resultado Neto	9,977	13,278	(3,301)	-25%	21,473	(11,496)	-54%	
TOTAL CAPITAL CONTABLE	741,164	775,896	(34,732)	-4%	794,042	(52,878)	-7%	
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	966,146	990,889	(24,743)		1,124,569	(158,423)		

El decremento de Inversiones en valores presentado en el tercer trimestre de 2016 comparado con los años 2015 y 2014 por el mismo período, se debe principalmente al retiro de efectivo de excedentes de tesorería para pago de faltantes y dividendos de la Almacenadora durante el trimestre referido de 2016.

Así mismo, la disminución en el activo fijo se debe principalmente a la aplicación de depreciación de los activos en uso.

Los pasivos presentados en el tercer trimestre de 2016 tienen un incremento principalmente por provisiones operativas del período y por el decreto de dividendos en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas realizada en Abril de 2016 por la cantidad de \$20.0 millones.

Los efectos en capital se deben a la pérdida generada en el ejercicio 2015 con motivo del pago del faltante de mercancías en bodegas habilitadas por \$54.2 millones y por el registro contable de decreto de dividendos incluido en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas efectuada en Abril de 2016 por la cantidad de \$20.0 millones.

En cumplimiento a lo establecido en las Disposiciones de Carácter General aplicables a los Almacenes Generales de Depósito, Casas de cambio, Uniones de Crédito y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, en su artículo 12 Bis 2, a continuación presentamos los indicadores financieros trimestrales comparativos de Septiembre 2016 con los últimos cuatros trimestres anteriores

Indicador	Sep-16	Jun-16	Mar-15	Dic-15	Sep-15
INDICE DE MOROSIDAD	NA	NA	NA	NA	NA
INDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CREDITO VENCIDA	NA	NA	NA	NA	NA
EFICIENCIA OPERATIVA	38.71%	39.89%	40.58%	38.94%	43.25%
ROE	3.40%	0.95%	1.03%	-12.89%	2.97%
ROA	2.60%	0.74%	0.83%	-10.22%	2.36%
LIQUIDEZ	415.98%	430.50%	285.90%	212.05%	204.52%
INDICE CAPACIDAD DE CERTIFICACION	19.09%	21.38%	10.39%	15.50%	18.18%

Las operaciones con partes relacionadas, efectuadas en curso normal de la operación durante el segundo trimestre de 2016, 2015 y 2014, fueron las siguientes:

Operaciones con Partes Relacionadas
 (cifras en miles de pesos)

Concepto	3 Trim 2016	3 Trim 2015	Variación		3 Trim 2014	Variación		
			Importe	%		Importe	%	
<u>Ingresos</u>								
Ingresos por arrendamiento	14,499	14,748	(249)	-2%	14,748	-	249	-2%
<u>Gastos</u>								
Gastos por rentas	748	1,095	(347)	-32%	1,026	(278)	-27%	
Gastos por regalías	2,573	2,925	(352)	-12%	2,732	(159)	-6%	
Gastos por servicios administrativos	20,109	26,874	(6,765)	-25%	28,315	(8,206)	-29%	
Suma Otros Egresos	23,430	30,894	(7,464)	-24%	32,073	(8,643)	-27%	

Durante el primer trimestre de 2016 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