

ALMACENADORA INTER AMERICANA, S.A. DE C.V.

ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras expresadas en miles de pesos, excepto dólares, tipos de cambio y número de acciones)

1) Actividad de la Compañía

Almacenadora Inter Americana, S.A. de C.V. (La "Compañía") es una Organización Auxiliar del Crédito, por lo que su organización y funcionamiento están regulados por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC). La actividad principal de la compañía es almacenar, guardar, manejar, controlar, distribuir o comercializar bienes o mercancías, (incluidas las destinadas al régimen de depósito fiscal en los términos de la Ley Aduanera), bajo su custodia o que se encuentren en tránsito, amparadas por certificados de depósito y el otorgamiento de financiamientos con garantía de las mismas; así como realizar procesos de transformación, reparación y ensamble de las mercancías depositadas a fin de aumentar su valor, sin variar esencialmente su naturaleza; expedir bonos de prenda y certificados de depósito por mercancía en tránsito y/o en bodegas; prestar servicios relacionados con el almacenamiento de bienes o mercancías; certificar los bienes y mercancías recibidos en depósito, así como valorar los mismos para efecto de hacer constar tales datos en los certificados y bonos de prenda correspondientes; empacar y envasar los bienes o mercancías recibidas en depósito, y obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito, de seguros y de fianzas del país o de entidades financieras del exterior, destinados al cumplimiento de su objeto social.

La "Compañía" cuenta con una unidad de verificación de información comercial; cuya función es verificar que los bienes o mercancías cumplan con las normas sobre etiquetado que estipulan las leyes relacionadas con la información comercial.

2) Principales políticas contables

El 19 de enero de 2009, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las disposiciones de carácter general en materia de contabilidad, valuación e información financiera aplicables a Organizaciones Auxiliares de Crédito, Casas de Cambio y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, las cuales entraron en vigor el día de su publicación.

Dichas disposiciones tuvieron cambios el 1° y 30 de julio de 2009, 18 de febrero de 2010, 4 de febrero, 11 de abril y 22 de diciembre de 2011, así como el 3 de febrero y 27 de junio de 2012, el 31 de enero de 2013, así como el 31 de diciembre de 2014, 8, 12 de enero, 19 de mayo, 19 y 28 de octubre de 2015, 22 de enero, 13 de mayo, 28 de septiembre y 27 de diciembre de 2016, 28 de febrero, 4 de abril, 24 de julio, 25 de agosto, 6 de octubre, 10 de noviembre de 2017, 18 de diciembre de 2017; 23 de enero, 26 de abril, 23 de julio y 15 de noviembre de 2018 y se refieren principalmente a la actualización de las reglas de registro, valuación, presentación y revelación previstas en los criterios de contabilidad para almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, uniones de crédito, casas de cambio, y sociedades financieras de objeto limitado y sociedades de objeto múltiple reguladas, expedidos por la CNBV, con objeto de hacerlas consistentes con las Normas de Información Financiera establecidas tanto en México como en el extranjero. Los estados financieros adjuntos han sido preparados y presentados conforme a las disposiciones anteriores.

De acuerdo con el Criterio Contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de la Almacenadora se ajustará a las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) definidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que los Almacenes Generales de Depósito realicen operaciones especializadas.

Mejoras a las NIF 2018 – Se emitieron las siguientes mejoras con vigor a partir del 1 de enero de 2018.

Las mejoras consisten en precisar los alcances y definiciones de estas NIF para indicar con mayor claridad su aplicación y tratamiento contable.

NIF B-10, Efectos de la inflación - en un entorno no inflacionario, se establece revelar los porcentajes de inflación acumulado por los tres ejercicios anuales anteriores y que sirvió de base para calificar el entorno económico en el que operó la entidad en el ejercicio actual, como no inflacionario; el acumulado que incluya los dos ejercicios anuales anteriores y el periodo al que se refieren los estados financieros y el del periodo al que se refieren los estados financieros.

NIF C-6, Propiedades planta y equipo - se indica que el reconocimiento del cambio a esta NIF vigente a partir de enero 2018 se debe hacer en forma prospectiva. El cambio establece que el método de depreciación debe realizarse en un método que refleje el patrón con base en el cual se espera que la entidad consuma los beneficios económicos futuros del componente y no en ingresos, dado que dicho monto de ingresos puede estar afectado por factores diferentes al patrón de consumo de beneficios económicos del activo.

NIF C-8, Activos intangibles - se indica que el reconocimiento del cambio a esta NIF vigente a partir de enero 2018 se debe hacer en forma prospectiva. El cambio establece que el método de depreciación debe realizarse en un método que refleje el patrón con base en el cual se espera que la entidad consuma los beneficios económicos futuros del activo y no en ingresos, dado que dicho monto de ingresos puede estar afectado por factores diferentes al patrón de consumo de beneficios económicos del activo. Sin embargo se permitirá utilizar un método basado en ingresos en casos específicos.

NIF C-14, Transferencia y baja de activos financieros - se indica que el reconocimiento del cambio a esta NIF vigente a partir de enero 2018 se debe hacer en forma retrospectiva para todos los estados financieros que se presenten en forma comparativa con los del periodo actual. El cambio establece que una entidad debe seguir reconociendo un activo transferido en la medida en que tenga involucramiento continuo, también que el reconocimiento posterior de dicho activo debe llevarse a cabo con base en las normas relativas, el reconocimiento debe hacerse dependiendo del tipo de activo de que se trate y de la clasificación del mismo por parte de la entidad.

Mejoras a las NIF 2018 – Se emitieron las siguientes mejoras que no generan cambios contables:

NIF B-7, Adquisiciones de negocios - Un pasivo contingente del negocio adquirido debe reconocerse a la fecha de compra como una provisión, si en el proceso de valuación de los activos netos adquiridos, dicha partida representa es una obligación presente para el negocio adquirido que surge de sucesos pasados, y puede determinarse confiablemente su valor razonable, y es probable que exista una salida de recursos en el futuro para liquidar dicha obligación. Antes se indicaba que se reconocieran todos los pasivos contingentes, lo cual se contradice los requerimientos de la NIF C-9.

NIF B-15, Conversión de monedas extranjeras - Debido a que la moneda funcional es la base de la economía de una entidad, ésta debe llevar a cabo las valuaciones de sus activos, pasivos, capital contable, ingresos, costos y gastos sobre la información determinada en su moneda funcional. Sobre dichos valores se deberán realizar las pruebas de deterioro que se requieran.

La Comisión cuenta con la facultad de ordenar las modificaciones que considere pertinentes.

A continuación se mencionan las bases de contabilidad más importantes incluyendo los conceptos, métodos y criterios relativos a la información financiera:

a) **Reconocimiento de los efectos de la inflación-** –La “Compañía” se encuentra en un entorno económico no inflacionario en virtud de tener una inflación acumulada en los tres últimos años de 14.96% en 2018 y 12.26% en 2017 y no del 26% como lo establece la NIF B-10, por tal motivo a partir del 1º de enero de 2008 la Compañía no incorpora en sus estados financieros los efectos de la inflación en la información financiera, NIF B-10 (Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera). Sin embargo sus activos, pasivos y capital contable incluyen los efectos de reexpresión hasta 31 de diciembre de 2007.

b) **Inversiones en valores-** Los valores e instrumentos financieros se valúan utilizando precios actualizados para valuación proporcionados por especialistas en el cálculo y suministro de precios para valuar cartera de valores autorizados por la Comisión, denominados “Proveedores de Precios”. Al 31 de diciembre de 2018 la “Compañía” no tuvo inversiones en valores en virtud de que no tiene activos constituidos por acciones, obligaciones, bonos, certificados y demás títulos y documentos que se emiten en serie o en masa y el almacén no tiene posición propia.

c) **Reconocimiento y Baja de activos financieros -**

Activos Financieros.- Son todos aquellos activos en forma de efectivo; valores; instrumentos de patrimonio netos; cartera de crédito; títulos de crédito; el derecho contractual de recibir efectivo u otro activo de otra entidad o a intercambiar activos en condiciones que pudieran ser favorables para la entidad.

Baja de activos financieros: Remoción de activos financieros previamente reconocidos en el balance general de la entidad.

Cedente.- Entidad que transfiere activos financieros.

Cesionario.- Entidad que recibe los activos financieros.

Transferencia.- Acto por medio del cual el cedente otorga a la entidad, denominada cesionario, la posesión de ciertos activos financieros, que cumplan con los requisitos establecidos en el presente criterio.

Valor Razonable.- Monto por el cual puede intercambiarse un activo o liquidarse un pasivo entre partes informadas, interesadas e igualmente dispuestas en una transacción de libre competencia.

Reconocimiento de activos financieros.

Una entidad cesionaria deberá reconocer un activo financiero o un grupo de ellos en su balance general si y solo si adquiere los derechos y las obligaciones contractuales relacionadas con dicho activo financiero. Para ello la entidad deberá:

- a) Reconocer los activos fijos a su valor razonable, el cual, presumiblemente, corresponde al precio pactado en la operación de transferencia, y posteriormente deberán ser valuados de acuerdo con el criterio que corresponda de conformidad con la naturaleza del mismo.
- b) Reconocer nuevos derechos obtenidos o nuevas obligaciones incurridas con motivo de la transferencia, valuados a su valor razonable.
- c) Dar de baja las contraprestaciones otorgadas en la operación a su valor neto en libros y reconocer en resultados del ejercicio cualquier pérdida pendiente de amortizar relacionada con dichas contraprestaciones.
- d) Reconocer en los resultados del ejercicio cualquier diferencial, si lo hubiera, con motivo de la operación de transferencia.

Transferencias que cumplan con los requisitos para baja de activos financieros.

Resultado por baja de un activo financiero en su totalidad.

Al momento de realizarse la baja de un activo financiero en su totalidad, la entidad cedente deberá:

- a) Dar de baja los activos financieros transferidos al último valor en libros, incluyendo, en su caso, las estimaciones y/o cuentas complementarias asociadas a dichos activos financieros. En su caso los efectos pendientes de amortizar o reconocer, asociados a los activos financieros, deberán reconocerse en los resultados del ejercicio.
- b) Reconocer las contraprestaciones recibidas en la operación, incluyendo los nuevos activos financieros y las nuevas obligaciones asumidas, a su valor razonable. Para su reconocimiento se utilizará el criterio que corresponda, de acuerdo a la naturaleza de la contraprestación.
- c) Reconocer en los resultados del ejercicio la ganancia o pérdida, por la diferencia entre el valor en libros de los activos financieros dados de baja, y la suma de las contraprestaciones recibidas y efecto por valuación acumulado que es su caso se haya reconocido en el capital contable.
- d) **Otras cuentas por cobrar-** Las otras cuentas por cobrar incluyen, principalmente, el monto de los deudores por servicios netos de su estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro. El monto de la estimación preventiva se constituye por un monto equivalente al total del adeudo de las cuentas por cobrar con plazos mayores a 90 días naturales siguientes a su registro inicial.
- e) **Inmuebles, mobiliario y equipo-** Los inmuebles destinados a bodegas y planta, así como el mobiliario y equipo, se registran a su costo de adquisición, el activo adquirido hasta el 31 de diciembre de 2007 se expresa a su valor actualizado a esa fecha, determinado mediante la aplicación de factores derivados de las Unidades de Inversión (UDIS).

La depreciación se calcula por el método de línea recta en función a la vida útil de los mismos.

- f) **Reserva de Contingencia-** La reserva de contingencia tiene como propósito cubrir faltantes de mercancía en bodegas, cuyos recursos se tienen invertidos en una sociedad de inversión. Se conforma, invierte y calcula de acuerdo con las reglas emitidas por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, el saldo de la reserva al 31 de diciembre

de 2018 es de \$4,186 y en 2017 de \$3,860 y se incluye en el rubro de "Acreedores diversos y otras cuentas por pagar" y en el renglón de "Otros activos" se incluye el mismo importe, relativo al fondo constituido para dicha reserva. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se realizaron aportaciones por un monto de \$326 y de \$327, respectivamente.

- g) **Evaluación de los activos de larga duración-** Los activos de larga duración se evalúan de conformidad con los lineamientos establecidos en la NIF C-15 "Deterioro en el valor de activos de larga duración y su disposición" que establece entre otros aspectos, reglas para el cálculo y reconocimiento de pérdidas por deterioro de estos activos y su reversión, y presenta ejemplos de indicios de la existencia de un posible deterioro en el valor de los activos de larga duración en uso, tangibles e intangibles, incluyendo el crédito mercantil.

Para calcular la pérdida por deterioro se debe determinar el valor de recuperación que se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso, que es el valor presente de los flujos netos de efectivo futuros, utilizando una tasa apropiada de descuento.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Administración de la Almacenadora, no ha identificado indicios de deterioro en los activos de larga duración en uso.

- h) **Valuación de moneda extranjera** – En la formulación de los estados financieros y la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera, el tipo de cambio a utilizar para establecer la equivalencia de la moneda nacional con el dólar de los Estados Unidos de América, será el de dicha fecha de formulación, que es publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el día hábil posterior al cierre de cada periodo o del año. El tipo de cambio al cierre de 2018 fue de \$19.6512 (en 2017 fue de \$19.6629).

- i) **Obligaciones laborales-** Las obligaciones laborales se dividen en tres tipos de beneficios a los empleados; beneficios directos a corto y largo plazo, beneficios por terminación y beneficios al retiro, la NIF D-3 los analizan como sigue:

- **Beneficios directos**–Son las remuneraciones que se pagan durante la relación laboral como son sueldos y salarios, tiempo extra, destajos, comisiones etc.

- **Beneficios por terminación** - Son las remuneraciones que se pagan al término de la relación laboral antes de haber llegado a la edad de jubilación como las indemnizaciones por despido, compensaciones especiales, primas de antigüedad por muerte, invalidez, despido y separación.
 - **Beneficios al Retiro** –Son las remuneraciones que se pagan al empleado y/o a sus beneficiarios al alcanzar la edad de jubilación o posterior a esta.
- j) **Impuestos a la utilidad**- De acuerdo con la NIF D-4 emitida por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), las provisiones de impuesto sobre la renta (ISR), se registran en los resultados del año en que se causan, y se reconoce el ISR diferido proveniente de las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, incluyendo el beneficio de pérdidas fiscales por amortizar. El ISR diferido activo, se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.
- k) **Préstamos bancarios y otros organismos**- Los pasivos por préstamos bancarios corresponden a líneas de crédito otorgadas por los bancos y se registran tomando como base el valor contractual de la obligación; los intereses devengados se reconocen directamente en los resultados de la “Compañía”.
- l) **Utilidad integral**- El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de variaciones de capital contable, es el resultado de la actuación total de la “Compañía” y está representado por el resultado neto del año más los efectos de aquellas partidas que por disposición específica se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.
- m) **Cuentas de orden**- Estas revelan situaciones o eventos, que no deben incluirse dentro de los conceptos del balance general, pero proporcionan o complementan información sobre eventos importantes, como son el monto que representan el valor de las mercancías depositadas en las bodegas de la “Compañía” amparadas mediante la emisión de un certificado de depósito. Las otras cuentas de registro representan principalmente el monto de la suma asegurada de sus inmuebles, mobiliario y equipo, y los intereses devengados no cobrados derivados de cartera vencida y las coberturas de las pólizas de seguro.

3) **Disponibilidades**

Las disponibilidades se integran como se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fondos fijos de caja	\$ 30	\$ 21
Bancos:		
Moneda Nacional	9,940	6,437
Moneda Extranjera (1)	969	134
	<u>10,939</u>	<u>6,592</u>

(1) El saldo en bancos en dólares al 31 de diciembre de 2018 es de USD \$49,296.04 al tipo de cambio de \$19.6512. (En 2017 ascendía a USD \$6,839.49 al tipo de cambio de \$19.6629).

4) **Inversiones en valores**

Durante los ejercicios de 2018 y 2017 no existieron inversiones en valores a las que se refiere el criterio B-2 (activos constituidos por acciones, obligaciones, bonos, certificados y demás títulos y documentos que se emiten en serie o en masa).

5) **Otras cuentas por cobrar**

Las otras cuentas por cobrar se integran como se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Deudores por servicios	\$ 5,780	\$ 7,644
Rentas por cobrar	1,067	442
Préstamos y otros adeudos del personal	23	12
Impuestos a favor	1,097	1,201
Otros deudores	350	
	<u>8,317</u>	<u>9,299</u>
Menos-Estimación por irrecuperabilidad	(203)	(214)
	<u>\$ 8,114</u>	<u>\$ 9,085</u>

6) **Integración de inmuebles, mobiliario y equipo**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como se muestra a continuación:

	<u>Tasa de depreciación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos (1)		\$ 114,017	\$ 114,017
Construcciones	2%	32,657	32,657
Total de inmuebles		146,674	146,674
Menos-Depreciación acumulada		(13,862)	(13,302)
Total de inmuebles netos		\$ 132,812	\$ 133,372
Equipo de transporte	25%	724	724
Equipo de computo	30%	3,693	3,672
Mobiliario y equipo	10%	1,496	1,496
Maquinaria	10%	14,462	13,965
Adaptaciones y Mejoras	10%	3,170	3,168
Equipo de bodegas	10%	9,864	9,864
Total de mobiliario y equipo		\$ 33,409	\$ 32,889
Menos-Depreciación acumulada		(26,039)	(24,942)
Total de mobiliario y equipo netos		7,370	7,947
Total de inmuebles, mobiliario y equipo neto		\$ 140,182	\$ 141,319

7) **Otros activos**

Los otros activos se integran como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva de contingencia	\$ 4,186	\$ 3,860
Activos del plan para cubrir obligaciones laborales	2,353	2,353
Otros activos:		
Depósitos en Garantía	1,046	1,046
	\$ 7,585	\$ 7,259

8) **Préstamos bancarios y de otros organismos**

Al cierre de los últimos dos años la almacenadora no ha solicitado préstamos bancarios.

9) **Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, acreedores diversos y otras cuentas por pagar se integran como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva de contingencia	\$ 4,186	\$ 3,860
Pasivo por obligaciones laborales	7,317	8,802
Provisiones para obligaciones diversas	232	332
Anticipo de impuestos por extracción	1,194	896
Impuestos al valor agregado	1,151	1,516
Otros impuestos y derechos	130	80
Impuestos y aportaciones de seguro social	823	851
Acreeedores por adquisición de activos	0	41
Honorarios y rentas	0	1
Otras provisiones	0	1
Depósitos en garantía dólares	0	0
Otros acreeedores diversos	134,768	142,203
	<u>\$ 149,801</u>	<u>\$ 158,583</u>

10) **Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar en asamblea**

a) El 16 de noviembre del 2018 en Asamblea General Extraordinaria de accionistas se determinó aumentar el capital social en su parte variable por un monto de \$16,376 con la emisión de 163,763 acciones de la serie "D" con valor de \$100 pesos cada una.

Tomando el saldo que se encontraba en la cuenta de Aportaciones para futuros aumentos de capital.

b) Durante el ejercicio 2017 la cuenta no tuvo movimiento alguno continuando con los mismos saldos de \$16, 376.

11) **D-3 “Beneficios a los empleados”**

La “Compañía” efectuó el reconocimiento y determinación del pasivo por obligaciones laborales así como el costo neto de los ejercicios 2018 y 2017 con base en estudios actuariales determinados por perito independiente

La valuación actuarial incluye los conceptos siguientes:

- Prima de Antigüedad -Es lo que los empleados tienen el derecho a percibir al terminar la relación laboral después de 15 años de servicio
- Plan de Jubilación –Son los beneficios al retiro como las remuneraciones que se pagan al empleado y/o a sus beneficiarios cuando el empleado alcanza la edad para jubilación o posterior a esta.
- Beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración.

Al 31 de diciembre de 2018, la “Compañía” tiene 95 empleados de planta, de los cuales 7 tienen más de 15 años de antigüedad. (En 2017 la “Compañía” tiene 99 empleados de planta, de los cuales 7 tienen más de 15 años de antigüedad y uno tiene más de 65 años de edad.).

Adicionalmente la PTU diferida es considerada como un gasto ordinario por lo tanto su tratamiento contable lo incluye la NIF D-3 “Beneficios a los empleados” durante el año 2018 la “Compañía” determina una PTU diferida a favor de \$1,109 y en 2017 la “Compañía” determina una PTU diferida a favor de \$485.

Se reconoce la PTU diferida proveniente de las diferencias temporales entre el resultado contable y la renta gravable, sólo cuando se pueda presumir razonablemente que van a provocar un pasivo o beneficio, y no existe algún indicio de que vaya a cambiar esta situación, de tal manera que los pasivos o beneficios no se materialicen.

Al 31 de diciembre de 2018 el estudio actuarial muestra la siguiente información:

2018

Concepto	Prima	Jubilación	Remuneraciones
	Antigüedad	o Pensión	al retiro
	MILES DE PESOS	MILES DE PESOS	MILES DE PESOS
- Obligación por beneficios adquiridos	\$ (119)	\$ (1,827)	\$ 0
- Obligación por beneficios definidos	(269)	(8,694)	(791)
- (Pasivo) activo de transición	0	0	0
- Valor de Activos del plan	325	2,112	0
- Activo (Pasivo) neto proyectado	56	(6,582)	(791)
- Costo neto del periodo total incluyendo pérdidas y ganancias actuariales	0	0	0
- Rendimientos de activos	19	128	0

Al 31 de diciembre de 2017 el estudio actuarial muestra la siguiente información:

2017

Concepto	Prima	Jubilación	Remuneraciones
	Antigüedad	o Pensión	al retiro
- Obligación por beneficios adquiridos	\$ (137)	\$ (1,447)	\$ 0
- Obligación por beneficios definidos	(282)	(10,145)	(742)
- (Pasivo) activo de transición	0	0	0
- Valor de Activos del plan	306	2,061	0
- Activo (Pasivo) neto proyectado	23	(8,084)	(742)
- Costo neto del periodo total incluyendo pérdidas y ganancias actuariales	0	0	0
- Rendimientos de activos	15	100	0

La "Compañía" tiene contratado un Fideicomiso con una compañía del sistema financiero nacional, para cubrir sus obligaciones. Al 31 de diciembre de 2018 no hubo aportaciones a dicho fideicomiso (Activos del Plan), el cual asciende a la cantidad de \$ 2,437, a la misma fecha y el mismo cubre las obligaciones por beneficios actuales.

12) Depósito de bienes

El valor de las mercancías depositadas en las bodegas de la compañía representadas por los certificados de depósito se compone de:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mercancía sujeta a pago de impuesto	\$ 394,277	\$ 413,178
Mercancía Nacional	181,059	222,582
	<u>\$ 575,336</u>	<u>\$ 635,760</u>

Los metros cuadrados destinados al almacenaje de mercancías nacional y fiscal al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se componen de la siguiente manera:

	<u>Metros cuadrados</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Almacenes propios	11,755	11,755
Almacenes en renta	10,963	10,963
Almacenes Habilitados	0	0

13) Posición en moneda extranjera

La fluctuación del peso mexicano con relación al dólar norteamericano originó una utilidad cambiaria neta de \$5,647 en 2018 y una utilidad cambiaria neta de \$376 en 2017, que afectó los resultados del ejercicio. Al cierre de los años referidos la "Compañía" mantiene una posición pasiva corta, los dólares norteamericanos son valuados en pesos mexicanos utilizando el tipo de cambio de cierre de \$ 19.6512 en 2018 (\$19.6629 en 2017) publicado por **BANXICO**.

	Dólares Norteamericanos	
	2018	2017
Activo	\$ 53,539.00	\$ 30,584.00
Pasivo	(118,759)	(3'456,340.00)
	<u>\$ (65,220)</u>	<u>\$ (3'425,756.00)</u>

Durante 2018 la Almacenadora firmo dos convenios:

Convenio del 25 de octubre del 2018, Convenio de cesión de derechos con INAR INVESTMENTS CORP, como Cedente, cede a título oneroso, y a partes iguales, a las Señoras Eva Neiman Cemaj y Silvia Neiman Cemaj, en lo personal y por sus propios derechos, y a la sucesión de bienes del finado Lic. Abraham Neiman Cemaj, representada por su albacea la señora Perla Stevan Narváez, como cesionarias, los derechos de cobro existentes a su favor derivados del adeudo reconocido por Almacenadora Inter Americana, S.A. de C.V., Organización Auxiliar del Crédito, los derechos que en su conjunto importan la cantidad de. \$3'355,369.15 US dlls (tres millones trescientos cincuenta y cinco mil trescientos sesenta y nueve 15/100 dólares moneda de los Estados Unidos de América).

La señora Eva Neiman Cemaj, Silvia Neiman Cemaj y Perla Stevan Narváez en su calidad de albacea de la sucesión del señor Lic. Abraham Neiman Cemaj, en lo personal y por su propio derecho aceptan cada uno a su favor la cesión de los derechos de cobro y se da por recibida de los derechos a su entera satisfacción, y en este mismo acto, acepta la conversión de \$1,118,456.38 US dlls (un millón ciento dieciocho mil cuatrocientos cincuenta y seis dólares 38/100 moneda de los Estados Unidos de América) a pesos mexicanos con un tipo de cambio de \$18.0000 pesos (dieciocho pesos m.n.). Resultando un importe de \$20,132 (veinte millones ciento treinta y dos mil doscientos catorce pesos 84/100 en m.n.) en pesos mexicanos, dando un total de la cantidad total de: \$60,391 (sesenta millones trescientos noventa mil seiscientos cuarenta y cuatro pesos 52/100 M.N.).

Convenio del 18 de diciembre del 2018, nuevo Convenio entre Lic. Abraham Neiman Cemaj, representado por la albacea de dicha sucesión Doña Perla Stevan Narvez también conocida como Doña Perla Stevan de Neiman, Doña Eva Neiman Cemaj, Doña Silvia Neiman Cemaj y Almacenadora Inter Americana, S.A. de C.V., por un importe de \$5,676,962 US dlls (Cinco millones seiscientos setenta y seis mil novecientos sesenta y dos dólares americanos), a un tipo de cambio fijo de \$13.1011 pesos mexicanos por cada dólar, resultando un monto en moneda nacional de \$74,371 (Setenta y cuatro millones trescientos setenta mil novecientos once pesos 00/100 M.N.).

14) Capital contable

a) Capital Social-

En asamblea general extraordinaria de accionistas de la almacenadora celebrada el día 28 de septiembre del 2018 se acordó aumentar el capital social fijo por la cantidad de \$37,798 con la emisión de 377,978 acciones de la serie "C" con un valor de \$100 pesos por acción.

Este aumento será por la capitalización de la cuenta de "Incrementos por actualización de capital social pagado".

Una vez aprobado este incremento por los accionistas el capital social fijo pagado asciende \$51,108 representado por 511,078 acciones nominativas suscritas y pagadas con valor nominal de cien pesos cada una.

Esta acta de aumento de capital social de la almacenadora fue autorizada por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público mediante oficio No. UBVA/DGABV/804/2018 de fecha 17 de diciembre del 2018.

El 16 de noviembre del 2018 en Asamblea General Extraordinaria de accionistas se determinó aumentar el capital social en su parte variable por un monto de \$16,376 con la emisión de 163,763 acciones de la serie "D" con valor de \$100 pesos cada una.

Tomando el saldo que se encontraba en la cuenta de Aportaciones para futuros aumentos de capital.

Al 31 de diciembre 2018, el capital social de la "Compañía" está representado por 674,841 acciones nominativas totalmente suscritas y pagadas correspondientes al capital mínimo fijo 511,078 con valor nominal de cien pesos cada una. El capital social variable de 163,763 no podrá exceder el monto del capital mínimo fijo.

Al 31 de diciembre 2017, el capital social de la "Compañía" está representado por 133,100 acciones nominativas totalmente suscritas y pagadas correspondientes al capital mínimo fijo con valor nominal de cien pesos cada una. El capital social variable no podrá exceder el monto del capital mínimo fijo.

Conforme a la escritura constitutiva, cuando menos el 51% de los accionistas deberán ser de nacionalidad mexicana. Las disposiciones de la LGOAAC establecen que ningún accionista debe poseer el control de las acciones por más de 10% del capital.

b) Reserva de capital.

En el caso que la compañía determinara utilidad neta del año está sujeta a traspasar el 10% del mismo a la reserva de capital para incrementar su fondo de reserva legal de la sociedad con fundamento en el artículo 8º. Fracción VIII de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC).

c) Distribución de utilidades.

El impuesto sobre la renta, las utilidades o dividendos distribuidos quedan gravados a la tasa del 30% una vez aplicado sobre los mismos el factor de 1.4286, excepto en el caso de que provengan de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), caso en que no habrá impuesto a cargo de la "Compañía", asimismo se elimina la obligación de retener impuesto a cargo del accionista que perciba el dividendo, el saldo de CUFIN al 31 de diciembre de 2018 es de \$63,842.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, las personas morales podrán decretar dividendos con cargo a la cuenta de utilidad fiscal neta que tengan.

- 1) Los dividendos que se paguen sobre una cuenta diferente a la mencionada en el párrafo anterior, son sujetos al Impuesto Sobre la Renta.
- 2) El importe que se distribuya como dividendos no debe exceder de las utilidades contables repartibles según lo dispone La Ley General de Sociedades Mercantiles.
- 3) De conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la renta, es obligación de la empresa retener el 10% sobre los dividendos distribuidos en caso que provengan de la Cuenta de Utilidad Neta del ejercicio 2014 en adelante.

Durante el ejercicio de 2018 y 2017 no hubo decreto, ni pago de dividendos, motivo por el cual no existe obligación de retención de ISR.

El capital contable se integra de la siguiente forma en 2018 y 2017 respectivamente:

	<u>Importe Histórico</u>		<u>Actualización</u>		<u>Total</u>
Capital social	\$ 67,484	\$	1	\$	67,485
Reserva de capital	4,848		1,087		5,935
Resultados de ejercicios Ant.	(33,279)		1,238		(32,041)
Resultados del ejercicio	6,876		0		6,876
Total	<u>\$ 45,929</u>	<u>\$</u>	<u>2,326</u>	<u>\$</u>	<u>48,255</u>

	<u>Importe Histórico</u>		<u>Actualización</u>		<u>Total</u>
Capital social	\$ 13,310	\$	37,799	\$	51,109
Reserva de capital	4,848		1,086		5,934
Resultados de ejercicios Ant.	(29,206)		1,238		(27,968)
Resultados del ejercicio	(4,074)		0		(4,074)
Total	<u>\$ (15,122)</u>	<u>\$</u>	<u>40,123</u>	<u>\$</u>	<u>25,001</u>

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 Bis, primer párrafo, fracción III de la **Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito**, menciona que la compañía deberá tener capitales mínimos, mismos que deberán estar totalmente suscritos y pagados a más tardar el último día hábil del año de que se trate. Asimismo, señala que para los Almacenes de Depósito del Nivel III, deberá tener el equivalente a 4,483,000 unidades de inversión (UDI) considerando el valor de las unidades de inversión correspondiente al 31 de diciembre del año inmediato anterior. Por lo anterior, el capital mínimo deberá ser equivalente a \$26,605 y \$24,938, considerando que el valor de la UDI al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de respectivamente 5.934551 y 5.562883 pesos por UDI.

Durante la revisión, al 31 de diciembre de 2018, el importe del capital contable de “Almacenadora Inter Americana, S.A. de C.V., al cierre del ejercicio resulto en la cantidad de \$48,254, cifra que resulta superior por la cantidad de \$21,650, sobre el capital mínimo requerido, ya que en el párrafo anterior se hizo mención que el capital mínimo deberá ser de \$26,605, de acuerdo a la **Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito**. La Almacenadora cumple con el monto del capital contable en referencia del capital mínimo requerido para operar en el nivel III.

15) Utilidad integral

El importe de la utilidad integral que se presenta en los estados de variaciones en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la “Compañía” durante el año. En el ejercicio 2018 la compañía tuvo una utilidad contable por \$6,876 más los efectos de aquellas partidas que por disposición específica se reflejan en el capital contable y no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. En el ejercicio 2017 la compañía tuvo una pérdida contable por \$ 4,074.

El resultado obtenido por la Almacenadora, resultando una utilidad contable, representa un 269% del obtenido en el ejercicio 2017. Determinando una mejora aunque no suficiente en los resultados producto de sus operaciones.

16) Operaciones y Saldos con partes relacionadas

Al cierre del año 2018 y 2017 los saldos y operaciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

a. Operaciones:

Tipo de Operación	Importe dólares norteamericanos	
	2018	2017
Gasto	0	0
Ingreso	0	22,778

Tipo de Operación	Importe en miles de pesos	
	2018	2017
Gasto	792	830
Ingreso	240	273

17) **Margen financiero**

La composición del margen financiero es el siguiente:

Tipo de operación	2018	2017
Ingresos por servicios:		
- Almacenaje, extracción, cargo Único	36,234	34,405
- Manejo de seguros	3,409	3,550
- Manejo de maniobras	2,234	2,131
- Servicios facturados	561	533
- Otros ingresos por servicios	9,468	8,637
	<u>51,906</u>	<u>49,255</u>
Ingresos por intereses:		
- Intereses de disponibilidades	272	215
- Intereses conservados a vencimiento	100	20
- Intereses de cartera de crédito (actividad comercial)	0	1,931
- Utilidad en cambios	6,767	10,073
	<u>7,139</u>	<u>11,699</u>
TOTAL INGRESOS	<u>59,045</u>	<u>60,954</u>
Gastos por maniobra:	5,542	5,888
Gastos por intereses:	0	2,649
Perdida en cambios:	1,119	9,697
TOTAL GASTOS	<u>6,661</u>	<u>18,234</u>
TOTAL MARGEN FINANCIERO	<u>52,384</u>	<u>42,720</u>

18) **Impuestos a la Utilidad**

- a. **Impuesto Sobre la Renta** - Para la determinación de la base gravable se reconocen los efectos de la inflación, esta implementación permite ajustar mediante factores de revaluación la pérdida o ganancia de valor de activos y pasivos financieros, respectivamente, la Compañía durante el ejercicio de 2018 generó una utilidad fiscal por \$ 15,290 (en 2017 generó una utilidad fiscal de \$8,520).

Las pérdidas fiscales pendientes de amortizar, en los próximos 10 ejercicios al ejercicio de 2018 es de \$ 36,296.

- b. **Impuesto Sobre la Renta Diferido.**- La determinación del ISR diferido se realizó a través del método de activos y pasivos que compara los valores contables y fiscales de los mismos, de esta comparación resultan diferencias temporales a las que se les aplica las tasas fiscales correspondientes.

El resultado que de ISR diferido a favor \$1,312 resultando, apreciablemente mayor al obtenido en el ejercicio 2017 que ascendió a \$45.

EL ISR diferido, está formado como sigue:

CONCEPTOS	2018	2017
DIFERENCIAS TEMPORALES DE ACTIVOS Y PASIVOS A (FAVOR) A CARGO	(48,618)	(37,532)
PERDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR	(36,296)	(51,754)
BASE PARA IMPUESTO DIFERIDO	\$ (84,915)	(89,286)
Tasa de ISR	30%	30%
ISR DIFERIDO ACTIVO	\$ (25,474)	(26,786)
EFFECTO ACUMULADO AL INICIO DEL EJERCICIO	26,786	26,741
EFFECTO DEL AÑO A CARGO (A FAVOR)	(1,312)	(45)

c. **Participación de los Trabajadores en las Utilidades.**- Al 31 de diciembre de 2018, la “Compañía” producto de la obtención de resultado fiscal favorable, genero base para PTU, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR). La cantidad generada de estas obligaciones es por \$1,497 a repartir en mayo de 2019.

Al 31 de diciembre de 2017, la “Compañía” producto de la obtención de resultado fiscal favorable, genero base para PTU, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR). La cantidad generada de estas obligaciones es por \$752 a repartir en mayo de 2018.

d. **Participación de los Trabajadores en las Utilidades Diferida.**- La determinación de la PTU diferida se realizó a través del método de activos y pasivos que compara los valores contables y fiscales de los mismos, de esta comparación resultan diferencias temporales a las que se les aplica las tasas fiscales correspondientes.

La PTU diferida, está formada como sigue:

CONCEPTOS	2018	2017
DIFERENCIAS TEMPORALES DE ACTIVOS Y PASIVOS A (FAVOR) A CARGO	(48,618)	(37,532)
PERDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR	0	0
BASE PARA IMPUESTO DIFERIDO	\$ (48,618)	(37,532)
Tasa Art. 9 de ISR	10%	10%
ISR DIFERIDO ACTIVO	\$ (4,862)	(3,753)
EFFECTO ACUMULADO AL INICIO DEL EJERCICIO	3,753	3,268
EFFECTO DEL AÑO A CARGO (A FAVOR)	(1,109)	(485)

19) Contingencias

1. Mediante escrito presentado el 4 de mayo de 2018, Alminter demandó en la vía de controversias de arrendamiento inmobiliario de Soluciones Integrales Almos, S.A.P.I. de C.V. y Daniel Shamosh Helfon el pago y/o cumplimiento del importe de las rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de Enero del 2018, Febrero del 2018, Marzo del 2018 y Abril de 2018, rentas adeudadas cuyo monto en conjunto y de acuerdo a lo pactado inicialmente en el básico, sin considerar los incrementos de la renta pactados, ascienden a la cantidad de \$665,504.28 (seiscientos sesenta y cinco mil quinientos cuatro pesos 28/100 M.N.), I.V.A. incluido.

Del Contrato de Arrendamiento de primero de septiembre de dos mil dieciséis del inmueble consistente en UN ÁREA DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 2,175.5 METROS CUADRADOS, PERTENECIENTES AL INMUEBLE LOCALIZADO EN CALLE PELÍCANO, NÚMERO 91, COLONIA AMPLIACIÓN SAN JUAN DE ARAGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 07470, IDENTIFICADO COMO "BODEGA PELÍCANO 91 BIS".

2. Mediante acuerdo de fecha 8 de mayo de 2018, el Juez admitió la demanda a trámite, ordenando el emplazamiento de Soluciones Integrales Almos, S.A.P.I. de C.V. y Daniel Shamosh Helfon y otorgándoles un plazo de cinco días para contestar la demanda.
3. Mediante diligencia de fecha 30 de mayo de 2018, se emplazó a juicio a Soluciones Integrales Almos, S.A.P.I. de C.V. otorgándole un plazo de cinco días a efecto de contestar la demanda.
4. Mediante acuerdo de fecha 18 de junio de 2018, se declaró la rebeldía de Soluciones Integrales Almos, S.A.P.I. de C.V. por no haber contestado la demanda en el plazo conferido para tales efectos.
5. Mediante acuerdo de fecha 24 de junio de 2018, se tuvo a Alminter desistiéndose de la demanda en contra del señor Daniel Shamosh Helfon, por lo que, se continuó con el juicio, admitiéndose las pruebas ofrecidas por Alminter.
6. Con fecha 4 de julio de 2018, se celebró la audiencia de ley y se ordenó citar a las partes para oír la sentencia definitiva.
7. Mediante sentencia definitiva de fecha 4 de julio de 2018, se dictó sentencia en el Juicio de Arrendamiento.
8. Mediante acuerdo de fecha 20 de agosto de 2018, se declaró que la sentencia identificada en el punto inmediato anterior causó ejecutoria.

9. Mediante diligencia de fecha 12 de octubre de 2018, se notificó personalmente a Soluciones Integrales Almos, S.A.P.I. de C.V. los puntos resolutive de la sentencia definitiva y se le requirió para hacer el cumplimiento voluntario de esta.
10. Mediante acuerdo de fecha 16 de octubre de 2018, se recibió un oficio girado por el Juez Décimo Segundo de Distrito Civil de la Ciudad de México, a efecto de notificar la admisión a trámite del Concurso Mercantil Soluciones y ordenar se acataran las providencias precautorias dictadas en ese procedimiento.
11. Mediante proveído de fecha 1º de octubre de 2018, se tuvo a CASHFIN garantizando los honorarios del visitador que en su caso designara el IFECOM, por otra parte, en dicho acuerdo el Juez ordenó girar oficios a diversas autoridades a fin de que estas dieran cumplimiento a las providencias precautorias identificadas en el punto inmediato anterior.
12. Mediante acuerdo de fecha 5 de octubre de 2018, se tuvo al IFECOM designando a Sergio Francisco Hermida Guerrero, como visitador del concurso mercantil.
13. Mediante acuerdo de fecha 15 de octubre de 2018, se tuvo al visitador aceptando y protestando el cargo.
14. Mediante acuerdo de fecha 25 de octubre de 2018, se tuvo a Daniel y Abdo, ambos de apellidos Shamosh Holfen, apersonándose al concurso mercantil.
15. Mediante acuerdo de fecha 26 de octubre de 2018, se declaró la rebeldía de los comerciantes al no haber contestado la demanda.
16. Mediante acuerdo de fecha 12 de noviembre de 2018, se ordenó al visitador practicar la visita domiciliaria en el concurso mercantil, otorgándole un plazo de quince días naturales posteriores a la visita para rendir su dictamen.
17. Estamos en proceso de registro del concurso mercantil.

20) **Hechos Posteriores**

El 6 de febrero del 2019 nos fue notificada la resolución emitida por la CNBV mediante el oficio 211-2/18963-CYLZ/2018 con fecha 28 de mayo del 2018, relativa al procedimiento de sanción contra la almacenadora, la respuesta fue una Amonestación, lo cual es una resolución favorable para la almacenadora ya que no fue una sanción económica.

21) **Nuevos pronunciamientos
contables**

Mejoras a las NIF 2019

En diciembre de 2018 el CINIF emitió el documento llamado "Mejoras a las NIF 2019", que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las mejoras realizadas a las NIF no generan cambios contables en los estados financieros anuales.



Lic. Max Steven Szajowicz Ramirez
Director General



C.P. Verónica García Chávez
Gerente Administrativo



L.C. Jorge David Contreras Reyes
Auditor Interno