

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

**ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**(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; 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 así como 4 de noviembre de 2019, respectivamente. 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.

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 15.03% en 2019 y 15,71% en 2018 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 2019 y 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 2019 es de \$4,464 y en 2018 de \$4,186 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 2019 y 2018 se realizaron aportaciones por un monto de \$278 y de \$326, 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 2019 y 2018, 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 2019 fue de \$18.8642 (en 2018 fue de \$19.6512).
- 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:

	2019	2018
Fondos fijos de caja	\$ 37	\$ 30
Bancos:		
Moneda Nacional	5,717	9,940
Moneda Extranjera (1)	1,306	969
	<u>7,060</u>	<u>10,939</u>

(1) El saldo en bancos en dólares al 31 de diciembre de 2019 es de USD \$69,237.75 al tipo de cambio de \$18.8642. (En 2018 ascendía a USD \$49,296.04 al tipo de cambio de \$19.6512).

4) Inversiones en valores

Durante los ejercicios de 2019 y 2018 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>2019</u>	<u>2018</u>
Deudores por servicios	\$ 7,309	\$ 5,780
Rentas por cobrar		1,067
Préstamos y otros adeudos del personal	40	23
Impuestos a favor	1,097	1,097
Otros deudores	32	350
	<u>8,478</u>	<u>8,317</u>
Menos-Estimación por irrecuperabilidad	(1)	(203)
	<u>\$ 8,477</u>	<u>\$ 8,114</u>

6) Integración de inmuebles, mobiliario y equipo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como se muestra a continuación:

	<u>Tasa de depreciación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos (1)		\$ 114,017	\$ 114,017
Construcciones	2%	32,657	32,657
Total de inmuebles		<u>146,674</u>	<u>146,674</u>
Menos-Depreciación acumulada		<u>(14,424)</u>	<u>(13,862)</u>



Total de inmuebles netos		\$ 132,250	\$ 132,812
Equipo de transporte	25%	495	724
Equipo de computo	30%	4,017	3,693
Mobiliario y equipo	10%	1,564	1,496
Maquinaria	10%	15,138	14,462
Adaptaciones y Mejoras	10%	3,170	3,170
Equipo de bodegas	10%	9,864	9,864
Total de mobiliario y equipo		\$ 34,248	\$ 33,409
Menos-Depreciación acumulada		(26,719)	(26,039)
Total de mobiliario y equipo netos		7,529	7,370
Total de inmuebles, mobiliario y equipo neto		\$ 139,779	\$ 140,182

7) Otros activos

Los otros activos se integran como sigue:

	2019	2018
Reserva de contingencia	\$ 4,464	\$ 4,186
Activos del plan para cubrir obligaciones laborales	2,852	2,353
Otros activos:		
Depósitos en Garantía	1,002	1,046
	\$ 8,318	\$ 7,585

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 2019 y 2018, acreedores diversos y otras cuentas por pagar se integran como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de contingencia	\$ 4,464	\$ 4,186
Pasivo por obligaciones laborales	10,079	7,317
Provisiones para obligaciones diversas	222	232
Anticipo de impuestos por extracción	861	1,194
Impuestos al valor agregado	1,296	1,151
Otros impuestos y derechos	153	130
Impuestos y aportaciones de seguro social	689	823
Acreedores por adquisición de activos	0	0
Honorarios y rentas	0	0
Otras provisiones	0	0
Depósitos en garantía dólares	0	0
Otros acreedores diversos	130,275	134,768
	<u>\$ 148,039</u>	<u>\$ 149,801</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.

**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 2019 y 2018 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 2019, la “Compañía” tiene 91 empleados de planta, de los cuales 10 tienen más de 15 años de antigüedad. (En 2018 la “Compañía” tiene 95 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 2019 la “Compañía” determina una PTU diferida a favor de \$207 y en 2018 la “Compañía” determina una PTU diferida a favor de \$1,109.

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 2019 el estudio actuarial muestra la siguiente información:

<b>2019</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Prima Antigüedad</b>	<b>Jubilación o Pensión</b>	<b>Remuneraciones al retiro</b>
	MILES DE PESOS	MILES DE PESOS	MILES DE PESOS
- Obligación por beneficios adquiridos	\$ (222)	\$ (2,631)	0
- Obligación por beneficios definidos	(415)	(11,491)	(699)
- (Pasivo) activo de transición	0	0	0
- Valor de Activos del plan	348	2,178	0
- Activo (Pasivo) neto proyectado	67	(9.313)	(699)

- Costo neto del periodo total incluyendo pérdidas y ganancias actuariales	0	0	0
- Rendimientos de activos	22	143	0

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

<b>2018</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Prima Antigüedad</b>	<b>Jubilación o Pensión</b>	<b>Remuneraciones al retiro</b>
- 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

La "Compañía" tiene contratado un Fideicomiso con una compañía del sistema financiero nacional, para cubrir sus obligaciones. Al 31 de diciembre de 2019 no hubo aportaciones a dicho fideicomiso (Activos del Plan), el cual asciende a la cantidad de \$2,522 en 2018 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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Mercancía sujeta a pago de impuesto	\$ 391,252	\$ 394,277
Mercancía Nacional	280,562	181,059
	\$ 671,814	\$ 575,336



Los metros cuadrados destinados al almacenaje de mercancías nacional y fiscal al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se componen de la siguiente manera:

	<b>Metros cuadrados</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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 \$38 en 2019 y una utilidad cambiaria neta de \$5,647 en 2018, 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 \$ 18.8642 en 2019 (\$19.6512 en 2018) publicado por **BANXICO**.

	<b>Dólares</b>	
	<b>Norteamericanos</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Activo	\$ 86,267	\$ 53,539
Pasivo	(106,712)	(118,759)
	<u>\$ (20,445)</u>	<u>\$ (65,220)</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 2019 y 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.

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 2019 es de \$67,218.

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 2019 y 2018 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 2019 y 2018 respectivamente:

	Importe Histórico	Actualización	Total
Capital social	\$ 67,484	\$ 1	\$ 67,485
Reserva de capital	5,535	1,087	6,622
Resultados de ejercicios Ant.	(27,091)	1,238	(25,853)
Resultados del ejercicio	(1,726)	0	(1,726)
<b>Total</b>	<b>\$ 44,203</b>	<b>\$ 2,326</b>	<b>\$ 46,528</b>

	Importe Histórico	Actualización	Total
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
<b>Total</b>	<b>\$ 45,929</b>	<b>\$ 2,326</b>	<b>\$ 48,255</b>

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 \$28,687 y \$27,914, considerando que el valor de la UDI al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de respectivamente 6.399018 y 6.226631 pesos por UDI.

Durante la revisión, al 31 de diciembre de 2019, el importe del capital contable de "Almacenadora Inter Americana, S.A. de C.V.", al cierre del ejercicio resulto en la cantidad de \$46,529, cifra que resulta superior por la cantidad de \$17,842, sobre el capital mínimo requerido, ya que en el párrafo anterior se hizo mención que el capital mínimo deberá ser de \$28,687, 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 2019 la compañía tuvo una perdida contable por \$(1,726) 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 2018 la compañía tuvo una utilidad contable por \$ 6,876.

El resultado obtenido por la Almacenadora, resultando una perdida contable, representa un decremento del 250% del obtenido en el ejercicio 2018. Determinando una disminución aunque resultados producto de sus operaciones.

**16) Operaciones y Saldos con partes relacionadas**

Al cierre del año 2019 y 2018 los saldos y operaciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

**a. Operaciones:**

Tipo de Operación	Importe en miles de Pesos	
	2019	2018
Gasto	1,718	792
Ingreso	32	240

**17) Margen financiero**

La composición del margen financiero es el siguiente:

Tipo de operación	2019	2018
<b>Ingresos por servicios:</b>		
- Almacenaje, extracción, cargo Único	41,230	36,234
- Manejo de seguros	3,535	3,409
- Manejo de maniobras	2,512	2,234
- Servicios facturados	688	561
- Otros ingresos por servicios	10,766	9,468
	58,731	51,906
<b>Ingresos por intereses:</b>		
- Intereses de disponibilidades	308	272
- Intereses conservados a vencimiento	50	100
- Intereses de cartera de crédito (actividad comercial)	0	0
- Utilidad en cambios	120	6,767
	478	7,139
<b>TOTAL INGRESOS</b>	59,209	59,045
<b>Gastos por maniobra:</b>	7,139	5,542
<b>Gastos por intereses:</b>	0	0
<b>Perdida en cambios:</b>	82	1,119
<b>TOTAL GASTOS</b>	7,221	6,661
<b>TOTAL MARGEN FINANCIERO</b>	51,988	52,384



**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 2019 generó una utilidad fiscal por \$ 1,575 (en 2018 generó una utilidad fiscal de \$15,290).

Las pérdidas fiscales pendientes de amortizar, en los próximos 10 ejercicios al ejercicio de 2019 es de \$ 35,690.

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 \$439 resultando, apreciablemente menor al obtenido en el ejercicio 2018 que ascendió a \$1,312.

EL ISR diferido, está formado como sigue:

<u>CONCEPTOS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
DIFERENCIAS TEMPORALES DE ACTIVOS Y PASIVOS A (FAVOR) A CARGO	(50,688)	(48,618)
PERDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR	(35,690)	(36,296)
<b>BASE PARA IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>\$ (86,378)</b>	<b>(84,915)</b>
Tasa de ISR	30%	30%
<b>ISR DIFERIDO ACTIVO</b>	<b>\$ (25,913)</b>	<b>(25,474)</b>
<b>EFFECTO ACUMULADO AL INICIO DEL EJERCICIO</b>	<b>25,474</b>	<b>26,786</b>
<b>EFFECTO DEL AÑO A CARGO (A FAVOR)</b>	<b>(439)</b>	<b>(1,312)</b>

c. **Participación de los Trabajadores en las Utilidades.**- Al 31 de diciembre de 2019, 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 \$190 a repartir en mayo de 2020.

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 fue por \$1,497 a repartir en mayo de 2019.

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	2019	2018
DIFERENCIAS TEMPORALES DE ACTIVOS Y PASIVOS A (FAVOR) A CARGO	(50,688)	(48,618)
PERDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR	0	0
<b>BASE PARA IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>\$ (50,688)</b>	<b>(48,618)</b>
Tasa Art. 9 de ISR	10%	10%
<b>ISR DIFERIDO ACTIVO</b>	<b>\$ (5,069)</b>	<b>(4,862)</b>
<b>EFFECTO ACUMULADO AL INICIO DEL EJERCICIO</b>	<b>4,862</b>	<b>3,753</b>
<b>EFFECTO DEL AÑO A CARGO (A FAVOR)</b>	<b>(207)</b>	<b>(1,109)</b>

**19) Contingencias**

En relación al concurso mercantil de Soluciones Integrales Almos (“Almos”) y otros, radicado en el Juzgado 12° de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México, bajo el expediente 397/2018, la situación es la siguiente:



## Reconocimiento de créditos

Mediante acuerdo de fecha 7 de febrero de 2020 se tuvo al Conciliador exhibiendo la lista definitiva de acreedores, en la que se reconoció como acreedora a Almacenadora Inter Americana ("Alminter"), en los siguientes términos:

Concursada		Calidad	Grado	UDI's	Periodo
1	Soluciones Integrales Almos, S.A.P.I. de C.V.	Principal	Acreedor contra la Masa (Créditos de Administración) 224 LCM	495,618.43	Octubre 2018 a Octubre 2019
2	Soluciones Integrales Almos, S.A.P.I. de C.V.	Principal	Acreedor común (222 LCM)	314,499.05	Enero 2018 a Septiembre 2018
3	Daniel Shamosh Helfon	Solidario	Acreedor común (222 LCM)	810,117.47	Enero 2018 a Octubre 2019

Es importante señalar que en los casos de los incisos 1 y 3 anteriores, el Conciliador únicamente cuantificó por los referidos periodos sin considerar que Soluciones Integrales Almos continúa en posesión de la Bodega, por lo que en caso de que la sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos omita considerar el reconocimiento de las rentas que se sigan generando hasta la devolución de la misma, interpondremos recurso de apelación contra dicha determinación.

### a. Devolución de la Bodega

Mediante acuerdo de fecha 7 de febrero de 2020 se señalaron las 10:00 horas del 2 de abril de 2020, para que lleve a cabo la diligencia de entrega-recepción de la Bodega a Alminter, así como para la entrega de los equipos que se encuentran en la misma a Engencap, facultándose al Secretario Actuario con el auxilio de la fuerza pública y el rompimiento de cerraduras para el caso de que Almos se oponga a la práctica de la referida diligencia.

No obstante lo anterior, mediante acuerdo de fecha 19 de febrero de 2020 se tuvo a Cashfin Financial Services interponiendo recurso de apelación contra la orden de entrega de la Bodega y equipos en favor de Alminter y Engencap, mismo que fue contestado en su momento, por lo que gestionaremos en el Juzgado que se resuelva rápidamente dicho recurso, a efecto de evitar que suspenda la diligencia del próximo 2 de abril de 2020. Asimismo, mediante acuerdo de fecha 20 de febrero de 2020 se tuvo al señor José Carlos Herrera Ocegüera manifestando que tiene el carácter de arrendatario de la Bodega, por lo que el día de ayer presentamos un escrito desvirtuando dichas manifestaciones, a efecto de evitar también que se suspenda la referida diligencia.

La Almacenadora realizara la re facturación cuando el juez del Concurso Mercantil ordene los pagos correspondientes y una vez que se tenga los depósitos de las rentas por parte del Administrador del Concurso.

**20) Nuevos pronunciamientos  
contables**

---

Al 31 de diciembre de 2019, el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) ha promulgado las siguientes NIF y mejoras a las NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Entidad:

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2021:

NIF C-17, Propiedades de inversión (NIF C-17)- Al no existir una NIF que establece las bases para el reconocimiento contable de las propiedades de inversión (mantenidas para obtener rentas o apreciación de capital), se ha aplicado la Circular 55 emitida por la Comisión de Principios de Contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, que solamente permite utilizar el modelo de costo de adquisición para su valuación. El principal cambio que establece la NIF C-17 es establecer la posibilidad de que las propiedades de inversión mantenidas para apreciación de capital se valúen, opcionalmente, a su costo de adquisición o a su valor razonable. Si se opta por aplicar el modelo del valor razonable, en cada fecha de cierre de los estados financieros las propiedades de inversión deben valuarse a su valor razonable, y debe determinarse en base a lo establecido en la NIF B-17, Determinación del valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de los ajustes por la valuación deben reconocerse en el resultado integral como un ORI del periodo en que surjan. Cuando se disponga del activo, el ORI debe reciclarse a resultados.

Esta NIF establece que deben reconocerse las propiedades de inversión en el estado de situación financiera, al cumplirse los elementos de la definición de activo; es decir, cuando para la entidad las propiedades de inversión:

- a) son un recurso económico sobre el que se tiene derecho;
- b) tienen el potencial de generarle beneficios económicos;
- c) están bajo su control; es decir, se tiene la capacidad de dirigir su uso y de obtener los beneficios económicos futuros que derivan de las mismas, restringiendo a terceros el acceso a dicho control y dichos beneficios económicos; y
- d) surgió como consecuencia de eventos pasados que le afectaron económicamente.

NIF C-22, Criptomonedas (NIF C-22)- Establece las normas de valuación, presentación y revelación para el reconocimiento en los estados financieros



de:

- a) inversiones en criptomonedas;
- b) cuentas por cobrar y cuentas por pagar denominadas en criptomonedas;
- c) en su caso, los gastos de minería para obtener criptomonedas;
- d) las criptomonedas que no son de su propiedad, pero que mantiene bajo su custodia.

El reconocimiento inicial de criptomonedas debe ser a costo de adquisición. Posteriormente, a la fecha del estado de situación financiera, deben valuarse a su valor razonable, en base a lo establecido en la NIF B-17, Determinación del valor razonable y los efectos de la valuación deben reconocerse en resultados. Sin embargo, debe tomarse en cuenta que la falta de un mercado activo para negociar una criptomoneda es evidencia de la baja probabilidad de recuperarla, dado que no existe otra forma de obtener sus beneficios económicos. Por lo tanto, la NIF C-22 requiere que en la valuación de una criptomoneda se utilice un valor razonable de Nivel 1 y, en su caso, de Nivel 2 sólo si se determina considerando lo establecido en la NIF B-17; de no ser posibles estas determinaciones, debe considerarse que el valor razonable de una criptomoneda es igual a cero.

Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2020, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2019:

Mejoras a las NIF 2020 que generan cambios contables:

NIF C-16 Deterioro de instrumentos financieros por cobrar – Aclara la tasa de interés efectiva a utilizar en renegociaciones de un instrumento financiero para cobrar principal e interés (IFCPI).

NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar y NIF C-20 Instrumentos financieros para cobrar principal e interés – Especifican que no se requiere recalcular periódicamente la tasa de interés efectiva cuando la afectación a su amortización no produce efectos de importancia relativa.

NIF D-4 Impuestos a la utilidad y NIF D-3 Beneficios a los empleados – Se incluyen los párrafos relativos a tratamientos fiscales inciertos al considerar las bases con las que se determinan el ISR y la PTU, evaluando la probabilidad de que la autoridad fiscal o en materia laboral, acepte o no un tratamiento fiscal incierto.

NIF D-4 Impuestos a la utilidad – Aclara el reconocimiento contable de los impuestos a la utilidad generados por una distribución de dividendos, en relación con las transacciones que generaron las utilidades distribuibles.

NIF D-5 Arrendamientos – a) Por la complejidad que puede resultar el

determinar la tasa de descuento, se establece la posibilidad de utilizar una tasa libre de riesgo para descontar los pagos futuros por arrendamiento y reconocer así el pasivo por arrendamiento de un arrendatario. b) Se restringió el uso de la solución práctica para evitar que componentes importantes e identificables que no son de arrendamiento se incluyan en la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos.

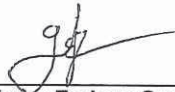
Así mismo las Mejoras a las NIF 2020 incluyen mejoras a las NIF que no generan cambios contables, cuya intención fundamental es hacer más preciso y claro el planteamiento normativo.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad está en proceso de determinar los efectos de esta nueva norma en su información financiera.

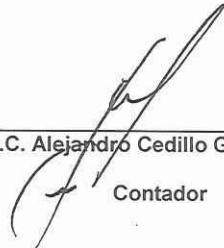


Lic. Max Steven Szajowicz Ramirez

Director General



L.C. Jorge Enrique Guerra  
Contreras  
Director de Operaciones



L.C. Alejandro Cedillo Gutierrez

Contador