

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

ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(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) Bases de presentación

Negocio en marcha. Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus y fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención.

En adición a lo anterior y para evitar en todo lo posible, la propagación y contagio de sus colaboradores, clientes y usuarios en general, la

Almacenadora estableció una serie de medidas que han permitido la continuidad de los servicios que prestan y garantizando la atención necesaria al cliente y autoridades financieras.

La Administración de la Almacenadora no ha identificado incertidumbres materiales que causen una duda significativa sobre la capacidad de la empresa de continuar como negocio en marcha.

Por últimos, es importante resaltar que los Administradores y la Dirección de la Almacenadora están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

3) 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, 4 de noviembre de 2019 y 9 de noviembre de 2020 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 15.09% en 2020 y 15.03% en 2019 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 2020 y 2019 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) **Bienes adjudicados.-** Los bienes adjudicados se registran contablemente en la fecha que se causa la ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación, al valor que se fije para efectos de adjudicación o al valor de realización, el que sea menor. El valor neto de realización es el precio probable de venta del activo, que cumplan con los requisitos establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, menos los costos y gastos de venta que se eroguen en la realización del bien.

Los bienes recibidos en pago se registran en la fecha en que se firme la escritura de dación en pago o en la fecha que se formaliza documentalmente la transmisión de la propiedad del bien, al valor convenido entre ambas partes o al valor de avalúo que cumpla con los requisitos establecidos por la Comisión, el que sea menor.

Al momento de la venta de bienes adjudicados, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio como otros ingresos o egresos de la operación, según corresponda.

- f) **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.

- g) **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 Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el saldo de la reserva al 31 de diciembre de 2020 es de \$4,695 y en 2019 de \$4,464 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 2020 y 2019 se realizaron aportaciones por un monto de \$231 y de \$278, respectivamente.

- h) **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 2020 y 2019, la Administración de la Almacenadora, no ha identificado indicios de deterioro en los activos de larga duración en uso.

- i) **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 2020 fue de \$19.9087 (en 2019 fue de \$18.8642).
- j) **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.
- k) **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.
- l) **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".
- m) **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.
- n) **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.

4) Disponibilidades

Las disponibilidades se integran como se muestra a continuación:

	2020	2019
Fondos fijos de caja	\$ 28	\$ 37
Bancos:		
Moneda Nacional	7,546	5,717
Moneda Extranjera (1)	2,525	1,306
	<u>10,099</u>	<u>7,060</u>

(1) El saldo en bancos en dólares al 31 de diciembre de 2020 es de USD \$126,827.16 al tipo de cambio de \$19.9087. (En 2019 ascendía a USD \$69,237.75 al tipo de cambio de \$18.8642).

5) Inversiones en valores

Durante los ejercicios de 2020 y 2019 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).

6) Otras cuentas por cobrar

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

	2020	2019
Deudores por servicios	\$ 8,060	\$ 7,309
Rentas por cobrar		
Préstamos y otros adeudos del personal	26	40
Impuestos a favor	1,097	1,097
Otros deudores	53	32
	<u>9,236</u>	<u>8,478</u>
Menos-Estimación por irrecuperabilidad	(290)	(1)
	<u>\$ 8,946</u>	<u>\$ 8,477</u>

7) Inventarios y Bienes adjudicados

El inventario se integra por bienes recibidos en pago y que la almacenadora puede comercializar:

	2020	2019
Bienes adjudicados	\$ 420	\$ 905
Menos-Estimación por irrecuperabilidad	(0)	(0)
	<u>\$ 420</u>	<u>\$ 905</u>

Los bienes adjudicados se integran como se muestra a continuación:

	2020	2019
Bienes adjudicados	\$ 21	\$ 132
Menos-Estimación por irrecuperabilidad	(0)	(0)
	\$ 21	\$ 132

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los inmuebles, mobiliario y equipo se integran como se muestra a continuación:

	Tasa de depreciación	2020	2019
Terrenos (1)		\$ 114,017	\$ 114,017
Construcciones	2%	33,316	32,657
Total de inmuebles		147,333	146,674
Menos-Depreciación acumulada		(14,925)	(14,424)
Total de inmuebles netos		\$ 132,408	\$ 132,250
Equipo de transporte	25%	166	495
Equipo de computo	30%	4,103	4,017
Mobiliario y equipo	10%	1,591	1,564
Maquinaria	10%	15,875	15,138
Adaptaciones y Mejoras	10%	3,170	3,170
Equipo de bodegas	10%	9,885	9,864
Total de mobiliario y equipo		\$ 34,790	\$ 34,248
Menos-Depreciación acumulada		(27,533)	(26,719)
Total de mobiliario y equipo netos		7,257	7,529
Total de inmuebles, mobiliario y equipo neto		\$ 139,665	\$ 139,779

9) **Otros activos**

Los otros activos se integran como sigue:

	2020	2019
Reserva de contingencia	\$ 4,695	\$ 4,464
Activos del plan para cubrir obligaciones laborales	2,852	2,852
Otros activos:		
Depósitos en Garantía	1,595	1,002
	\$ 9,142	\$ 8,318

10) Préstamos bancarios y de otros organismos

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

11) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, acreedores diversos y otras cuentas por pagar se integran como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Reserva de contingencia	\$ 4,695	\$ 4,464
Pasivo por obligaciones laborales	11,746	10,079
Provisiones para obligaciones diversas	822	222
Anticipo de impuestos por extracción	3,211	861
Impuestos al valor agregado	1,020	1,296
Otros impuestos y derechos	136	153
Impuestos y aportaciones de seguro social	628	689
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	129,326	130,275
	<u>\$ 151,584</u>	<u>\$ 148,039</u>

12) 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 2020 y 2019 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 2020, la "Compañía" tiene 72 empleados de planta, de los cuales 9 tienen más de 15 años de antigüedad. (En 2019 la "Compañía" tiene 91 empleados de planta, de los cuales 10 tienen más de 15 años de antigüedad.).

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 2020 la "Compañía" determina una PTU diferida a favor de \$718 y en 2019 la "Compañía" determina una PTU diferida a favor de \$207.

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 2020 el estudio actuarial muestra la siguiente información:

2020			
Concepto	Prima Antigüedad	Jubilación o Pensión	Remuneraciones al retiro
	MILES DE PESOS	MILES DE PESOS	MILES DE PESOS
- Obligación por beneficios adquiridos	\$ (287)	\$ (1,367)	\$ 0
- Obligación por beneficios definidos	(577)	(13,076)	(646)
- (Pasivo) activo de transición	0	0	0
- Valor de Activos del plan	362	2,192	0
- Activo (Pasivo) neto proyectado	(215)	(10,884)	(646)
- Costo neto del periodo total incluyendo pérdidas y ganancias actuariales	0	0	0
- Rendimientos de activos	19	148	0

Al 31 de diciembre de 2019 el estudio actuarial muestra la siguiente información:

2019

Concepto	Prima Antigüedad	Jubilación o Pensión	Remuneraciones al retiro
- 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

La "Compañía" tiene contratado un Fideicomiso con una compañía del sistema financiero nacional, para cubrir sus obligaciones. Al 31 de diciembre de 2020 no hubo aportaciones a dicho fideicomiso (Activos del Plan), el cual asciende a la cantidad de \$2,547 en 2019 de \$ 2,522, a la misma fecha y el mismo cubre las obligaciones por beneficios actuales.

13) Depósito de bienes

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

	2020	2019
Mercancía sujeta a pago de impuesto	\$ 416,215	\$ 391,252
Mercancía Nacional	235,280	280,562
	<u>\$ 651,495</u>	<u>\$ 671,814</u>

Los metros cuadrados destinados al almacenaje de mercancías nacional y fiscal al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se componen de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	
	2020	2019
Almacenes propios	11,755	11,755
Almacenes en renta	16,563	10,963
Almacenes Habilitados	0	0

14) Posición en moneda extranjera

La fluctuación del peso mexicano con relación al dólar norteamericano originó una utilidad cambiaria neta de \$116 en 2020 y de \$38 en 2019, que afectó los resultados del ejercicio. Al cierre de los años referidos la "Compañía" mantiene una posición activa en 2020 y pasiva corta en 2019, los dólares norteamericanos son valuados en pesos mexicanos utilizando el tipo de cambio de cierre de \$ 19.9087 en 2020 (\$18.8642 en 2019) publicado por **BANXICO**.

	Dólares Norteamericanos	
	2020	2019
Activo	\$ 142,243	\$ 86,267
Pasivo	(2,126)	(106,712)
	\$ 140,117	\$ (20,445)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Almacenadora mantiene dos convenios firmados Durante 2018:

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 dls (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.).

15) 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 2020 y 2019, 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 8°. 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 2020 es de \$66,684.

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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 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.	(28,817)	1,238	(27,579)
Resultados del ejercicio	1,081	0	1,081
Total	<u>\$ 45,283</u>	<u>\$ 2,326</u>	<u>\$ 47,609</u>

	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)
Total	<u>\$ 44,203</u>	<u>\$ 2,326</u>	<u>\$ 46,528</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 \$29,613 y \$28,687, considerando que el valor de la UDI al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de respectivamente 6.605597 y 6.399018 pesos por UDI.

Durante la revisión, al 31 de diciembre de 2020, el importe del capital contable de "Almacенadora Inter Americana, S.A. de C.V., al cierre del ejercicio resulto en la cantidad de \$47,609, cifra que resulta superior por la cantidad de \$17,996, sobre el capital mínimo requerido, en el párrafo anterior se hizo mención que el capital mínimo deberá ser de \$29,613, 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.

16) 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 2020 la compañía tuvo una utilidad contable por \$1,081 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 2019 la compañía tuvo una pérdida contable por \$ (1,726).

El resultado obtenido por la Almacenadora, resultando una utilidad contable, representa un incremento del 163% del obtenido en el ejercicio 2019. Determinando un aumento en el los resultados producto de sus operaciones.

17) Operaciones y Saldos con partes relacionadas

Al cierre del año 2020 y 2019 los saldos y operaciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

a. Operaciones:

<u>Tipo de Operación</u>	<u>Importe en miles de Pesos</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gasto	840	1,718
Ingreso	30	32

18) Margen financiero

La composición del margen financiero es el siguiente:

<u>Tipo de operación</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por servicios:		
- Almacenaje, extracción, cargo Único	43,661	41,230
- Manejo de seguros	3,862	3,535
- Manejo de maniobras	2,728	2,512
- Servicios facturados	707	688
- Otros ingresos por servicios	11,716	10,766
	<u>62,674</u>	<u>58,731</u>
Ingresos por intereses:		
- Intereses de disponibilidades	218	308
- Intereses conservados a vencimiento	75	50
- Intereses de cartera de crédito (actividad comercial)	0	0
- Utilidad en cambios	632	120
	<u>925</u>	<u>478</u>
TOTAL INGRESOS	<u>63,599</u>	<u>59,209</u>
Gastos por maniobra:	8,581	7,139
Gastos por intereses:	0	0
Perdida en cambios:	514	82
TOTAL GASTOS	<u>9,095</u>	<u>7,221</u>
TOTAL MARGEN FINANCIERO	<u>54,504</u>	<u>51,988</u>

19) **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 2020 generó una utilidad fiscal por \$ 5,445 (en 2019 generó una utilidad fiscal de \$1,575).

Las pérdidas fiscales pendientes de amortizar, en los próximos 10 ejercicios al ejercicio de 2020 es de \$ 31,741.

- 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 \$1,219 resultando, apreciablemente mayor al obtenido en el ejercicio 2019 que ascendió a \$439.

EL ISR diferido, está formado como sigue:

CONCEPTOS	2020	2019
DIFERENCIAS TEMPORALES DE ACTIVOS Y PASIVOS A (FAVOR) A CARGO	(57,869)	(50,688)
PERDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR	(32,574)	(35,690)
BASE PARA IMPUESTO DIFERIDO	\$ (90,443)	(86,378)
Tasa de ISR	30%	30%
ISR DIFERIDO ACTIVO	\$ (27,132)	(25,913)
EFFECTO ACUMULADO AL INICIO DEL EJERCICIO	25,913	25,474
EFFECTO DEL AÑO A CARGO (A FAVOR)	(1,219)	(439)

- 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 \$471 a repartir en mayo de 2021.

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 fue por \$190 a repartir en mayo de 2020.

- 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	2020	2019
DIFERENCIAS TEMPORALES DE ACTIVOS Y PASIVOS A (FAVOR) A CARGO	(57,869)	(50,688)
PERDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR	0	0
BASE PARA IMPUESTO DIFERIDO	\$ (57,869)	(50,688)
Tasa Art. 9 de ISR	10%	10%
ISR DIFERIDO ACTIVO	\$ (5,787)	(5,069)
EFFECTO ACUMULADO AL INICIO DEL EJERCICIO	5,069	4,862
EFFECTO DEL AÑO A CARGO (A FAVOR)	(718)	(207)

20) 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.

El 2 de abril de 2020, para que tuviera verificativo la diligencia de entrega-recepción de la Bodega Pelicano, misma que no pudo llevarse a cabo derivado de restricción de actividades presenciales para los Tribunales Federales con motivo de la pandemia causada por el virus SARS-CoV2 (COVID19).

Con fecha 30 de noviembre de 2020, el Juez dictó la Sentencia de Reconocimiento, Graduación y Prelación de Créditos, en la que se reconoció a ALMINTER: (i) por la cantidad de 495,618.43 Unidades de Inversión, con la calidad de crédito contra la masa (224, fracción II, LCM); y, (ii) la cantidad de 314,499.05, con la calidad de crédito común (222 LCM); sin embargo, el Juez negó considerar el crédito contra la masa como una cantidad contingente que aumentará mes con mes hasta en tanto se devuelva en definitiva a ALMINTER la Bodega Pelicano.

Inconforme con lo anterior, con fecha 15 de diciembre de 2020, ALMINTER interpuso recurso de apelación en contra de la Sentencia de Reconocimiento, Graduación y Prelación de Créditos, mismo que está pendiente de remitirse al Tribunal Unitario de Circuito para su posterior resolución.

Mediante acuerdo de fecha 24 de marzo de 2021, el Juez señaló las 10:00

horas del 13 de abril de 2021 para que tenga verificativo la diligencia de entrega-recepción de la Bodega Pelicano, requiriendo a Cashfin, como cesionario de los equipos de enfriamiento, para que retire los equipos el día de la diligencia.

21) Nuevos pronunciamientos contables

Con entrada en vigor a partir del 1 ero de enero de 2021, permitiendo su adopción anticipada para el ejercicio 2020:

Mejoras a la NIF 2021 que generan cambios contables:

NIF C-2, inversión en Instrumentos financieros- Da la opción de valorar las inversiones en instrumentos negociables de capital a través de la utilidad o pérdida neta para que los cambios posteriores a su valor razonable afecten ORI, con esta opción converge a la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar y NIC C-20 Instrumentos financieros por cobrar principal e intereses- a) una entidad deberá presentar por separado las ganancias o pérdidas por baja de pasivos y los efectos de la renegociación de instrumentos financieros para cobrar principal e interese, como parte de los resultados de las actividades de operación, b) Aclara que no forman parte de los costos de transición intereses, comisiones y otras partidas pagadas por anticipado y lo elimina de la norma.

Homologación de Criterios Contables por parte de la Comisión:

El 11 de noviembre de 2019, la Comisión publico las modificaciones al Criterio contable A-2 "Aplicación de normas particulares" para adoptar a partir del 1 de enero de 2020 las siguientes disposiciones emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.:

B-17 "Determinación de valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar, C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar", C-19 "Instrumentos financieros por pagar", C-20 Instrumentos financieros para cobrar principales e intereses", D-1 "Ingresos por contratos con Clientes" y D-5 "Arrendamientos".

El 4 de diciembre de 2020 la Comisión publicó una resolución que modifica la fecha de adopción de dichas normas, la cual será a partir del 1 de enero del 2022.

Ala fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad está en proceso de evaluar y determinar los efectos de estas nuevas normas de información financiera.



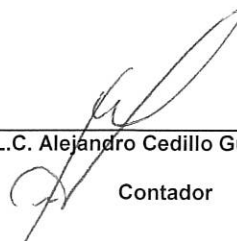
Lic. Max Steven Szajowicz Ramirez

Director General



L.C. Jorge Enrique Guerra
Contreras

Director de Operaciones



L.C. Alejandro Cedillo Gutierrez

Contador