

2016

MEMORIA ANUAL



PRESENTACIÓN**INFORMACION DE LA EMPRESA 01****GESTION 02****DESCRIPCION DE LA ORGANIZACIÓN 03****DIRECTORIO Y PRINCIPALES EJECUTIVOS 04****MISION – VISION Y VALORES 05****RUBROS DE NEGOCIO 06****GESTION DE CONTINGENCIA 07****GESTION DE RIESGO 08****PRINCIPALES LOGROS 09****ESTADOS FINANCIEROS 10****DECLARACION DE RESPONSABILIDAD 11**

PRESENTACIÓN

Administradora del Comercio S.A. es la denominación que adoptó la empresa, a partir de la reorganización simple del antiguo Banco que entró en vigencia el 27 de setiembre del 2004.

Se han cumplido doce años de labor en su nueva actividad, logrando un sólido desempeño que nos permite ver con optimismo los cambios futuros y retos que puedan presentarse.

Esta empresa ha logrado superar con éxito diversas etapas que se han presentado a lo largo del tiempo; El 2016 fue un año complejo tanto en el contexto internacional como en el local, el débil crecimiento económico experimentado y la inestabilidad política producto de las elecciones presidenciales, se conjugaron para crear nuevos escenarios y nuevas proyecciones diferentes a las planificadas en el año.

En este contexto desafiante, los resultados alcanzados por nuestros principales negocios fueron positivos por sexto año consecutivo, con el consecuente crecimiento del patrimonio.

Con respecto al servicio de administración de inmuebles de propiedad de la CPMP que se viene brindando desde el 2011, señalaremos

que dicha entidad nos ha ratificado su confianza firmando una nueva adenda este año, donde se incluyen nuevos encargos y compromisos. En este sentido la empresa sigue inmersa en la mejora continua de sus procesos, tanto en el aspecto funcional, informático, de gestión, implementando estrategias y desarrollando actividades que nos permitan brindar un servicio de calidad.

En cuanto a la recuperación de la cartera de créditos, esta no ha tenido el dinamismo de años anteriores, debido principalmente al agotamiento progresivo de la cartera. Afín de contrarrestar esta situación, la empresa está implementando un plan de negocios para los próximos tres años que contempla nuevas inversiones en compra de cartera, aprovechando nuestra capacidad instalada y conocimiento en este tipo de negocio.

Finalmente, es importante destacar el apoyo y colaboración de nuestro recurso más valioso, el capital humano que es la base de nuestro éxito, cuyo apoyo y contribución han hecho posible alcanzar resultados positivos y a futuro ver con optimismo el 2017 para lograr los objetivos y metas propuestas.

1. INFORMACION DE LA EMPRESA

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A. corresponde a la nueva razón social que adopta la empresa, como consecuencia de la reorganización simple del Banco de Comercio aprobada por la Superintendencia de Banca y Seguros el 24 de junio del 2003.

El 27 de setiembre del 2004, la empresa formalmente inicia sus actividades dedicándose exclusivamente a la cobranza de cartera crediticia y posteriormente amplía sus actividades a la recuperación de activos, compra-venta de cartera de créditos, así como a la venta y administración de inmuebles propios y/o de terceros.

La empresa ha cumplido doce (12) años en su nueva actividad, logrando dar sostenibilidad al negocio, contribuir como un socio estratégico al grupo corporativo, generar valor y fortalecer su patrimonio para afrontar con éxito la contingencia tributaria.

Régimen de la Propiedad

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A. es una empresa sujeta al régimen de derecho privado.

Grupo Económico

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A. forma parte del grupo económico liderado por La Caja de Pensiones Militar Policial (La Caja), institución encargada de la Administración del Fondo de Pensiones del Personal de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional del Perú. Este grupo económico está conformado por las siguientes empresas: Administradora del Comercio S.A, Banco de Comercio S.A., Inversiones Banco de Comercio S.A.



El Capital Social de la Empresa al 31 de diciembre del 2016 asciende a S/. 28'911,098 (Veintiocho millones novecientos once mil noventa y ocho y 00/100 soles) íntegramente suscrito y pagado.

Representado por sesenta y ocho millones ochocientos treinta y cinco mil novecientos cuarenta y ocho acciones representativas del capital social, totalmente suscritas y pagadas, y el valor nominal de la acción representativa del capital social asciende a S/. 0.42 (Cero y 42/100 sol).

Número de acciones y tipo

El número de acciones de la ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A. al 31 de diciembre del 2016, asciende a sesenta y ocho millones ochocientos treinta y cinco mil novecientos cuarenta y ocho acciones comunes representativas del capital social, de un Valor Nominal de S/. 0.42 (Cero y 42/100 nuevo sol) cada una.

Composición accionaria

ACCIONISTA	Nº DE ACCIONES	PARTICIPACION	NACIONALIDAD	TIPO DE PERSONA
CPMP	68,404,151	99.37%	Peruano	Jurídica
VARIOS	431,797	0.63%	Peruano	Varios
	68,835,948	100%		

2.-Gestión

Al 31 de diciembre de 2016, el total de las inversiones en activos de la Administradora del Comercio está expresada en S/ 60, 681,773. Este portafolio está constituido por depósitos bancarios (25%) Inversiones inmuebles (28%), cartera de créditos (25%), inversiones financieras (18%) y cuentas por cobrar (vinculadas) 4%.

El portafolio de Inversiones se construye sobre nuestros principales negocios, la empresa identifica fortalezas y detecta oportunidades de corto y largo plazo de acuerdo a necesidades de fondo y rentabilidad.

Concepto	nuevos soles	porcentaje
Cartera de créditos	13,733,299	23%
Cuentas por cobrar (vinculado)	862,647	1%
Inversiones financieras	16,040,618	26%
Inversiones Inmuebles	17,120,926	28%
Depósitos ahorros	12,919,200	21%
	60,676,689	100%

2.1

Cartera de Créditos: Constituida en su totalidad por cartera propia como adquirida al grupo corporativo, es una cartera diversificada, cuya recuperación se encuentra a cargo de los Departamentos de Cobranza Judicial y Prejudicial de la Gerencia de Recuperaciones y Asesoría Legal. A fines del año 2015, se efectuó la última compra de cartera judicializada al Banco de Comercio US\$ 1, 075,000, en el 2016 no se concretaron operaciones similares.

2.2

Cuentas por Cobrar a vinculadas: Durante el año 2016, el préstamo a Inverpeco ha sido amortizado conforme al cronograma de pagos pactado (03 años), la cancelación está programada para mayo del 2017.

2.3

Inversiones Financieras: Compuesta por los bonos subordinados adquiridos al Banco de Comercio, durante el periodo

2012-2016 se han percibido intereses trimestrales por este concepto por un valor acumulado de S/3,766,625.

Inversiones en Inmuebles: Están constituidas por activos recuperados y otros en litigio de corto, mediano y largo plazo. La recuperación es de carácter progresivo, siempre y cuando no se logren acuerdos que con lleve a acortar el tiempo, trasladar el riesgo y hacer efectiva la recuperación y venta futura.

Es política de la empresa gestionar la venta de estos activos una vez recuperados.

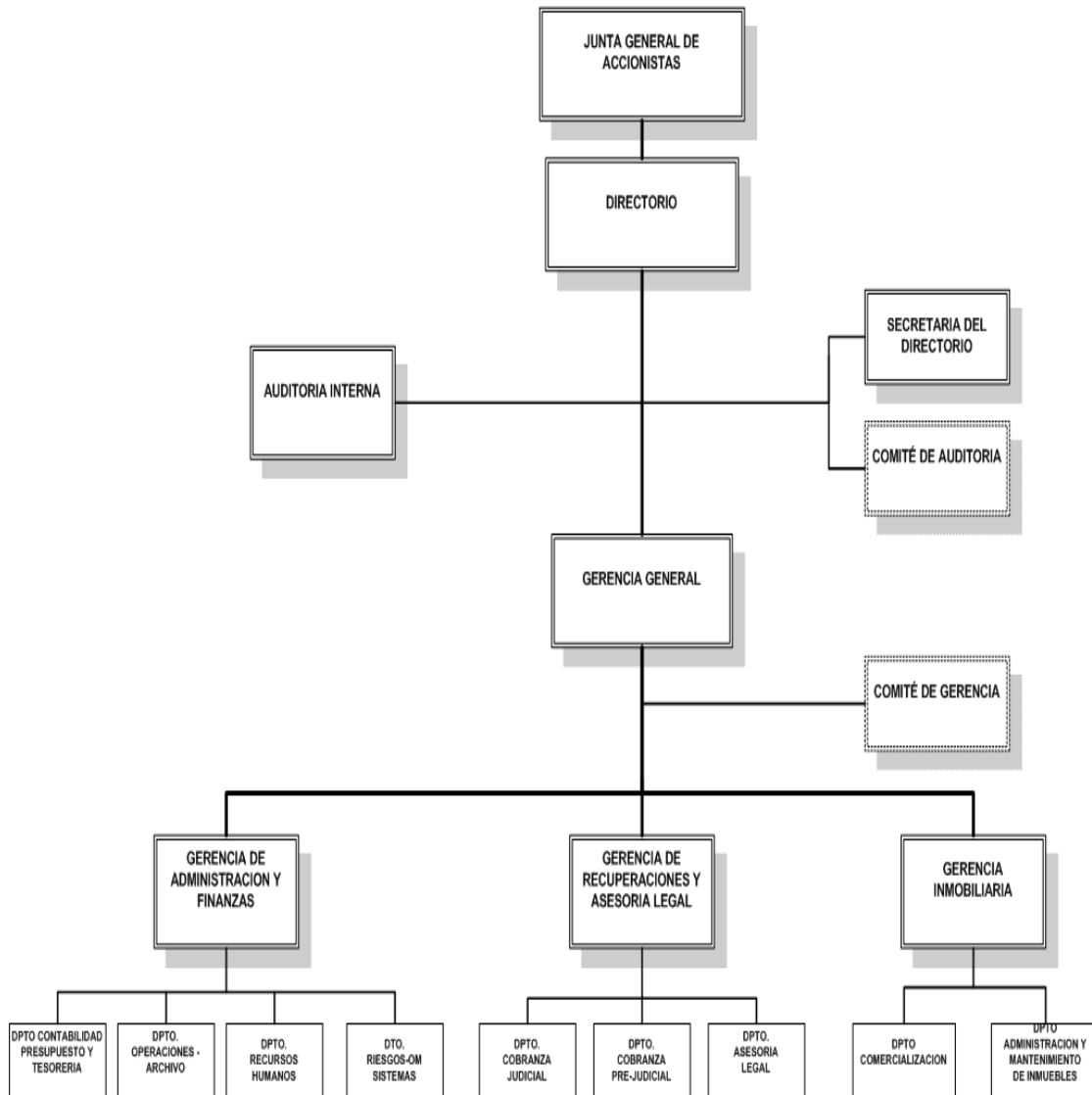
Depósitos a Plazo: Los Depósitos a plazo al mes de diciembre del 2016 alcanzaron la suma de S/ 12,919,200, colocados a tasas efectivas de aproximadamente 4.25% en soles y 1.75% en dólares

2.4

2.5

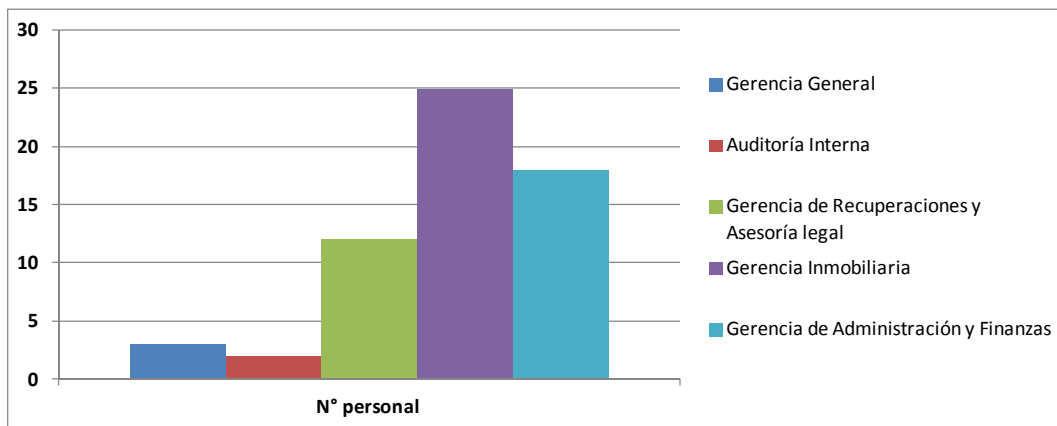
3.-Descripción de la Organización

ADC tiene como organismo superior a su directorio, siendo la Gerencia General y Auditoría Interna quienes reportan directamente a esta instancia, bajo la responsabilidad de la Gerencia General se encuentran tres gerencias en línea tal como se muestra en el siguiente organigrama:



A 31 de diciembre de 2016, la Administradora del Comercio cuenta con 60 colaboradores, conforme lo señalamos en el siguiente cuadro

Área	N° personal
Gerencia General	3
Auditoría Interna	2
Gerencia de Recuperaciones y Asesoría legal	12
Gerencia Inmobiliaria	25
Gerencia de Administración y Finanzas	18



Tipo de contrato

Nombrado	40
Contrato a plazo fijo	20

Personal por género

masculino	40
femenino	20

A continuación se describe brevemente la cobertura de cada gerencia de línea y las áreas bajo su responsabilidad

Gerencia de Administración y Finanzas:

Responsable de administrar los Recursos Humanos, Económicos - financieros de la empresa; Está gerencia está compuesta por el Dpto. de Contabilidad-Presupuesto y Tesorería, Dpto. de Operaciones –archivo, Dpto. de Recursos humanos, Dpto de Riesgos –OM y Sistemas

Gerencia Inmobiliaria: Responsable de organizar, supervisar y controlar las actividades referidas a la venta, administración, mantenimiento de los inmuebles de la empresa y de propiedad de la CPMP en virtud al

contrato de administración. Esta gerencia está compuesta por el Departamento de Comercialización y el Departamento de Administración y mantenimiento de Inmuebles.

Gerencia de Recuperaciones y Asesoría Legal:

Responsable de la administración integral de la cartera, (créditos e inmuebles) procurando la máxima recuperación y el cumplimiento de metas y objetivos formulados de modo anual. Es Así mismo responsable del seguimiento a todos los procesos administrativos y judiciales relacionados a la contingencia tributaria, y la Defensa Institucional; Esta gerencia está compuesta por el Departamento Judicial, Dpto. Prejudicial y Dpto. Asesoría Legal.

4.- Directorio y Principales Ejecutivos

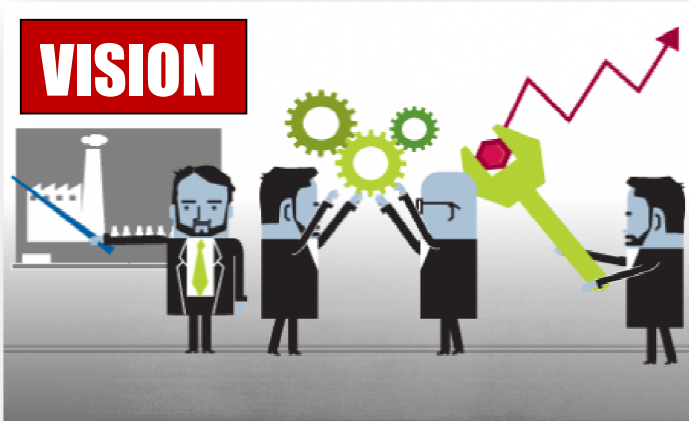
Directores

CARGO	NOMBRE	INICIO	TÉRMINO
PRESIDENTE	Dr. José Carlos Demarini Moreno	Desde el 18 de diciembre del 2013	Hasta la fecha
VICEPRESIDENTE	Dr. Juan Carlos Zecenarro Monge	Desde el 07 de setiembre del 2015	Hasta 24 de octubre del 2016.
VICEPRESIDENTE	Dr. Luis Alberto Lostaunau Calderon	Desde el 16 de noviembre del 2016	Hasta la fecha
DIRECTOR	Técnico (EP) Alejandro Córdova Depaz	Desde el 10 de agosto del 2011	Hasta el 04 de julio del 2016
DIRECTOR	Dr. Luis Alberto Lostaunau Calderon	Desde el 13 de julio del 2016	Hasta el 16 de noviembre del 2016
DIRECTOR	Sr. Ricardo Eliseo Medina Palomino	Desde el 24 de octubre del 2016	Hasta la fecha

Principales funcionarios .-

GERENTE GENERAL	Carola Martorellet Lumberras	Desde el 02 de mayo del 2012	Hasta la fecha
GERENTE DE RECUPERACIONES Y ASESORIA LEGAL	Dr. Luis Alva de la Cuadra	Desde el 19 de enero del 2011	Hasta la fecha
GERENTE INMOBILIARIO	Wilmer Alfredo Benites Benites	Desde el 20 de marzo del 2014	Hasta la fecha
AUDITOR INTERNO	Pedro Alibrandi Salazar	Desde el 19 de setiembre del 2013	Hasta la fecha

5.- Misión – Visión y valores



Ser una empresa reconocida en brindar soluciones integrales en la recuperación de cartera y en la administración de inmuebles, generando valor a nuestros clientes, accionistas y colaboradores.



Continuar fortaleciendo el patrimonio de la empresa, a través de una eficiente recuperación de cartera y administración de inmuebles, con personal competente, motivado y comprometido en el logro de los objetivos de la empresa.



VALORES

- COMPROMISO
- LEALTAD
- HONRADEZ
- PROACTIVIDAD
- RESPONSABILIDAD

6.- Rubros de negocio

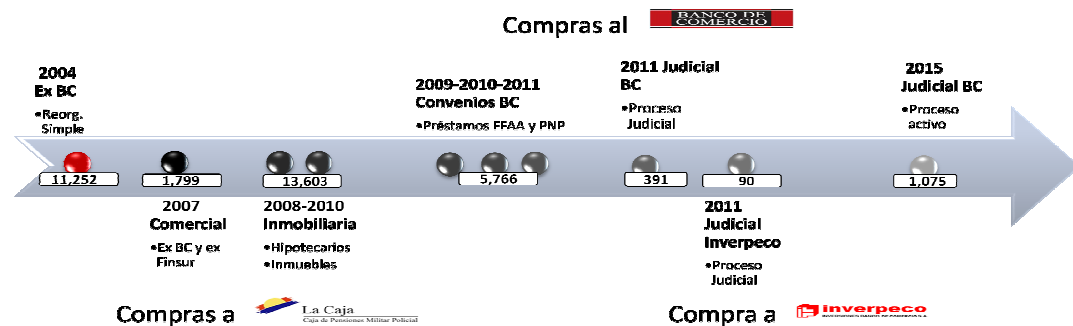
Administradora del comercio reconoce como principales actividades lo siguiente:

- Recuperación de Cartera
- Venta de inmuebles
- Administración de Inmuebles de terceros y Propios
- Inversiones financieras

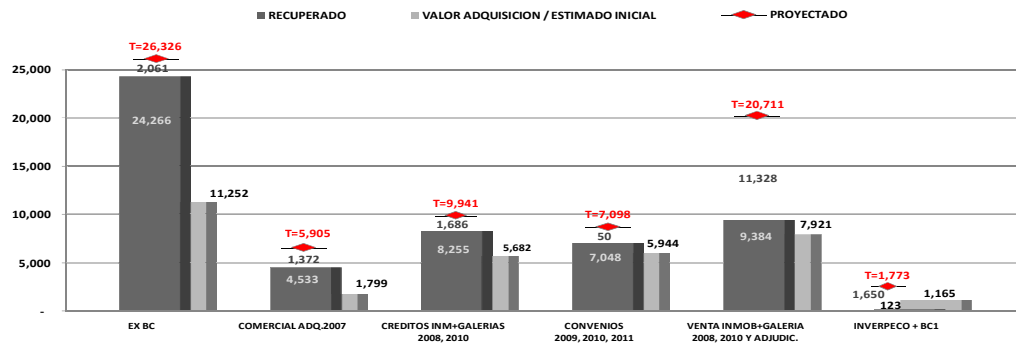
6.1.- RECUPERACION DE CARTERA

Administradora del Comercio S.A. tiene más de 12 años de experiencia en el sector de recuperación de cartera pesada, tanto prejudicial como judicial; para lo cual cuenta con personal capacitado y con experiencia en el rubro, lo que ha permitido lograr resultados positivos en la recuperaciones, que se ha visto reflejado en el fortalecimiento del patrimonio de la Sociedad.

Al respecto, debemos señalar que hasta la fecha, nuestra institución básicamente se ha dedicado a adquirir cartera a las empresas pertenecientes al Grupo Corporativo, conforme detallamos a continuación (montos expresados en miles de dólares):

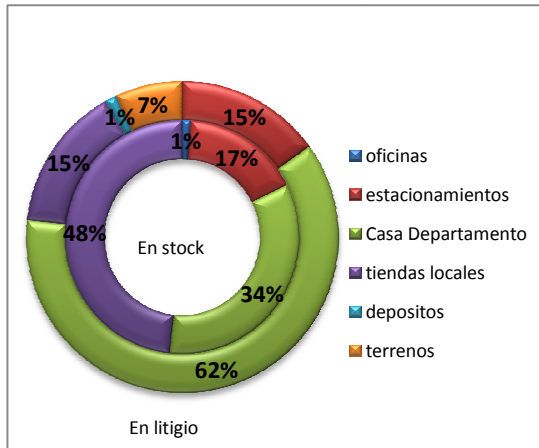


Como se aprecia en el siguiente cuadro, los resultados de las diversas carteras que manejamos han sido favorables para los intereses de la institución, existiendo además una proyección de recuperación que se viene gestionando (montos expresados en miles de dólares):



6.2.- VENTA DE INMUEBLES

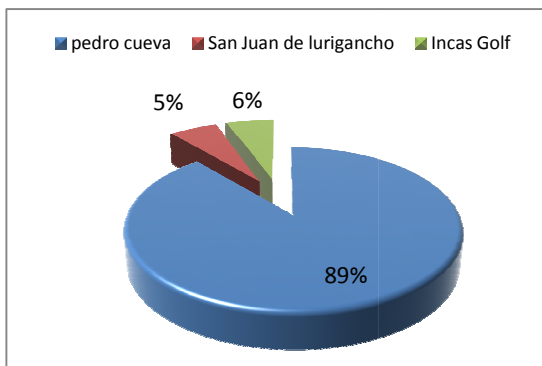
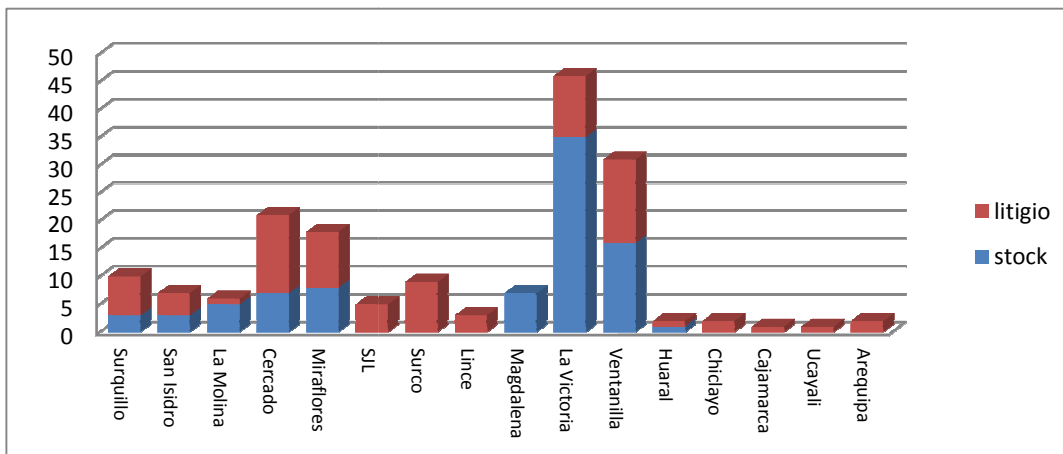
Las unidades inmobiliarias de propiedad de la empresa se concentran mayormente en inmuebles del sector C y D, son por lo general inmuebles con una antigüedad no mayor de 25 años, los que se van recuperando por acciones de desalojo y otras. Si bien el comportamiento del sector inmobiliario ha decrecido en los dos últimos años, este tipo de vivienda aún es atractiva para cierto nivel de la población y el precio nos ha sido favorecido producto del impulso de otros años.



Administradora del Comercio cuenta al cierre de periodo 2016 con un stock de 85 inmuebles disponibles para la venta, Asimismo, existen 86 inmuebles que se encuentran en procesos judiciales para la recuperación de la posesión, para su posterior venta.

Respecto a los Inmuebles en litigio, ésta es una actividad administrada por el Departamento de Cobranza Judicial y cuenta con el apoyo del Departamento de Mantenimiento y Administración de inmuebles. Para el 2016 se obtuvo la recuperación de **21 inmuebles de 23 proyectados**, Esta tarea se llegó a concluir al **92%**, teniendo en cuenta las acciones dilatorias

de los demandados y las dificultades y trámite propio del Poder Judicial, considerando además la huelga de trabajadores de dicha entidad del Estado.



Al cierre del 2016 se llegó a vender un total de 18 inmuebles por un monto aproximado de US\$ 805,556.- gracias al impulso de ventas se logró realizar un 20% respecto al stock disponible, las condiciones del sector y la sobreoferta de bienes con ventajas comparativas mayores nos ha obligado a ejecutar una serie de estrategias para el estímulo de las ventas en el sector potencial de consumo.

6.3.- ADMINISTRACION DE INMUEBLES

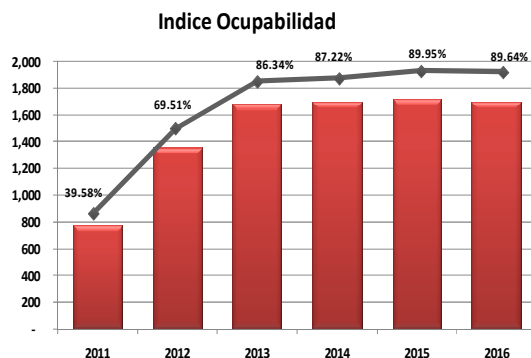
Nuestra empresa cuenta con más de 06 años de experiencia en el rubro de la administración de inmuebles, cuyos resultados nos avalan para ofrecer servicios de calidad.

Nuestro objetivo primordial es ofrecer a nuestros clientes un servicio completo que certifique eficiencia, bienestar, seguridad, y un óptimo funcionamiento de la operación general del inmueble administrado. La experiencia desarrollada en esta actividad nos ha permitido generar un sistema integral de administración fundamentado en un control eficiente y activo de la operación en áreas tales como:

- Colocación de inmuebles (Venta y/o Alquiler)
- Administración de Contratos
- Supervisión y control de un adecuado mantenimiento preventivo y correctivo de las Unidades Inmobiliarias.
- Control y facturación de cuotas de arrendamiento y mantenimiento
- Control del servicio de recaudación bancarizada.
- Control de pagos de obligaciones (Tributos e impuestos)
- Gestión de cobranza en diversos niveles (Primario, Pre Judicial y Judicial)
- Asesoría en asuntos legales.

En la actualidad la empresa administra los inmuebles de la CPMP, correspondiente a diversos tipos de inmuebles como oficinas, locales comerciales, depósitos y estacionamientos en el Centro Empresarial Paseo Prado y en Galerías de La Victoria, Breña y Magdalena.

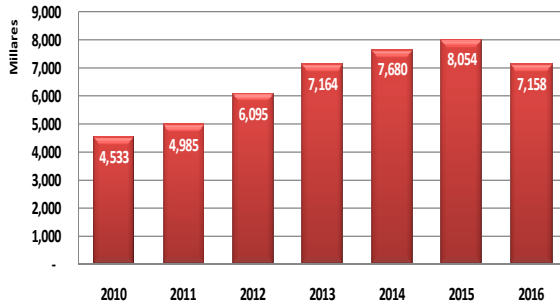
El origen y contrato de la referencia se resumen en el siguiente cuadro:



La ocupabilidad de las unidades inmobiliarias dadas en arrendamiento, comparando el 2011 con el 2016, el nivel se incrementó de 40% a 90%; producto del esfuerzo desplegado tanto en sectores de Galerías en el emporio de Gamarra, Magdalena y Breña, así como en el Centro Empresarial de Paseo Prado. En este último caso la deceleración de la economía obligó a muchas empresas buscar nuevas opciones para abaratar sus costos de alquiler dando lugar al incremento de vacancia y lentitud en la firma de contratos.

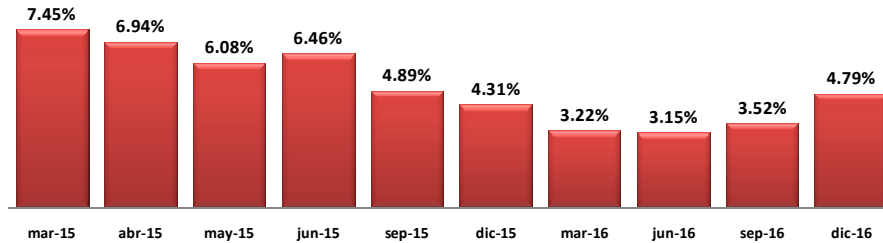
Facturación

Expresado en miles de dolares



En cuanto al nivel de facturación entre 2010 a 2016, aumento alrededor del 58%. Para el presente año la facturación ha registrado una ligera caída después de varios años de crecimiento, la principal razón obedece a la menor ocupación del centro Empresarial Paseo Prado, conforme lo indicamos en el párrafo anterior, es también importante señalar que el incremento en el stock de oficinas prime y sub prime con el fin de ocuparlas reducen los precios de colocación en alquiler lo que trae como consecuencia la desocupación en San Isidro Empresarial.

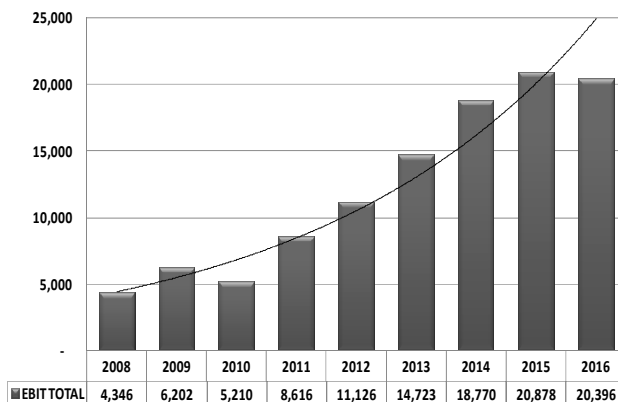
Evolución Morosidad 2015 - 2016



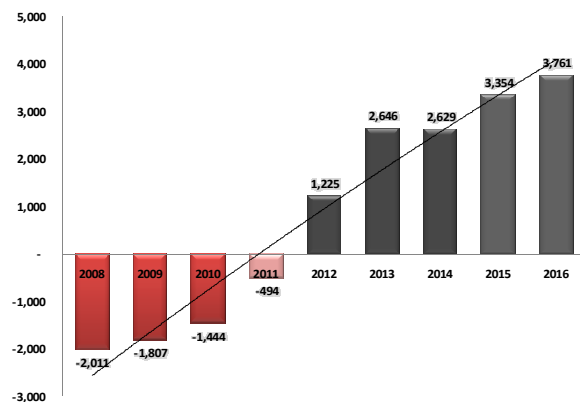
A nivel de morosidad se ha venido accionando las cobranzas por medio de las unidades de comercialización y prejudicial, habiendo logrado mantenerlas dentro del rango meta establecido en el contrato con la CPMP.

En el caso de los clientes de galería debido a la informalidad del sector y los ciclos del negocio se torna compleja la recuperación al vencimiento. No obstante la implementación de controles permanentes nos han permitido reducir la morosidad y estar dentro de los promedios del mercado.

Ebit centro empresarial Dic 2016



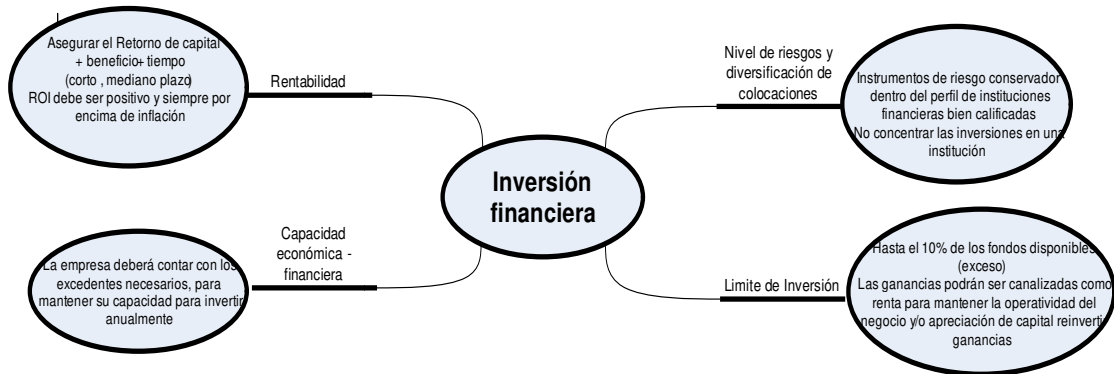
Ebit Galerías Comerciales - Dic. 2016



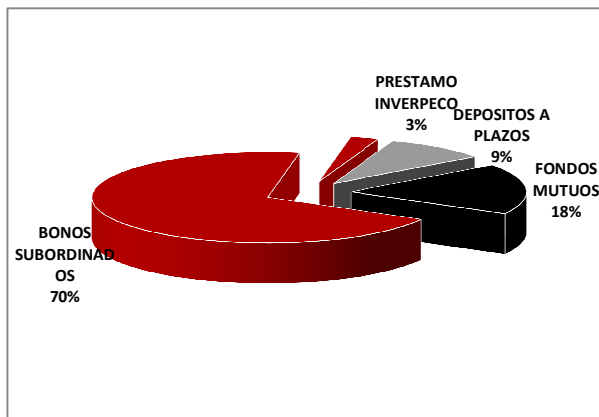
6.4.- INVERSIONES FINANCIERAS

Administradora del comercio, ha venido colocando sus principales excedentes en instrumentos de bajo riesgo, manteniendo una política conservadora y brindando apoyo al grupo corporativo. En este sentido se prioriza los siguientes objetivos:

- Maximizar la rentabilidad dentro de un contexto de Riesgo moderado y diversificado, que garantice en el corto, mediano y largo plazo el retorno de la inversión y la ganancia esperada al menor costo posible.
- Las inversiones financieras deberán ser ejecutadas de preferencia en Instituciones financieras bien calificadas por las calificadoras de Riesgos.
- La ganancia de capital podrá ser re- utilizada en
 - Invertir nuevamente en instrumentos financieros de manera anual, hasta cumplido el plan de negocios 2017-2019.
 - Generar renta para ser utilizado en gastos operativos y corrientes



La empresa reconoce dentro de su perfil de inversiones los siguientes productos



Respecto al comportamiento de nuestros depósitos la rentabilidad nominal (promedio) alcanzó en MN 4.5% y ME 1.75%. Al igual que los depósitos en SURA que alcanzaron 4.39% y 4.53% respectivamente.

En cuanto a los Bonos Subordinados del Banco de Comercio, corresponde a operaciones del año 2012 - 2016. La primera compra fue de S/8 320,000, (10 años -tasa 10.5% -vencimiento 2022), la segunda compra fue de S/5, 000,000 (10 años - tasa 12.5% - vencimiento 2026) A la fecha los intereses de carácter

trimestral se perciben oportunamente.

Finalmente teníamos una colocación específica a Inverpeco por S/7, 467,213, garantizada con primera y preferente hipoteca, con una TEA del 9% y plazo de 36 meses. Este préstamo se ha venido cobrando según el cronograma pactado y en el primer semestre del 2017 , la obligación quedará cancelada.

7.-Gestion de contingencia

Administradora del Comercio, realiza el mayor de sus esfuerzos para administrar con eficiencia sus principales contingencias, tal como:

7.1.- CONTINGENCIA TRIBUTARIA

Desde el año 2000 hasta el 2004, la SUNAT fiscalizó al antiguo Banco de Comercio por los periodos fiscales desde 1996 al 2000. La fiscalización de la SUNAT no detectó ninguna evasión tributaria, sino tan solo cuestiones administrativas.

Aún cuando el titular de los procesos y la deuda tributaria es Administradora del Comercio (antiguo Banco), el Banco de Comercio es responsable solidario e ilimitado por dicha deuda, conforme se estableció en la escritura pública de reorganización simple, en base a una norma de la Sunat.

Existen dos procesos administrativos seguidos ante el Tribunal Fiscal, en los cuales se está ventilando la determinación de la deuda a pagar, los mismos que se encuentran pendientes de resolución.

Adicionalmente, se ha iniciado un proceso constitucional, basado en una sentencia del TC, solicitando vía judicial la inaplicación del interés moratorio, y su reemplazo por el IPC. Se obtuvo fallo favorable en primera instancia, el mismo que fue declarado nulo en segunda instancia por aspectos formales, habiendo regresado el expediente nuevamente a primera instancia, en la que se ha declarado FUNDADA EN PARTE nuestra demanda; sin embargo, esta nueva sentencia ha sido declarada Ineficaz en la

Corte Superior, habiéndose devuelto el expediente nuevamente a primera instancia,

estando pendiente de que se emita una nueva sentencia.

7.1.- OTRAS CONTINGENCIAS

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A., mantiene procesos judiciales y administrativos, en calidad de demandado, por diversos conflictos de intereses de índole civil, laboral, penal y administrativo, según el siguiente detalle:

Asunto	Monto
Procesos Civiles:	S/. 5'482,967.54
Procesos Laborales:	S/. 456,518.91
Procesos Contencioso Administrativos	S/. 15,000.00

Sobre el particular, los procesos civiles y penales tienen su origen, en su mayoría, en demandas y/o denuncias interpuestas por deudores de la institución, quienes utilizan dicho recurso para demorar la cobranza iniciada en su contra. Los procesos laborales, en su mayoría, provienen de ex trabajadores de la empresa, cuando aún funcionaba como Banco; y los administrativos son como consecuencia de conflictos de intereses producidos con INDECOPI, SUNAT y diversas Municipalidades en mérito a la gestión inmobiliaria que venimos desarrollando.

Es importante señalar que la mayoría de los procesos pueden considerarse de carácter rutinario y la resolución final de los mismos no tendría un impacto significativo sobre los resultados de la institución.

Durante el 2016, se ha presentado un incremento en la contingencia económica en un 13% aproximadamente, cuyas acciones de defensa ya se han implementando. Sin embargo, el efecto económico de estos nuevos casos probablemente sea nulo, debido a que no reviste riesgo alguno para la empresa.

8.- Gestion de Riesgos

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO, incorpora como parte de la cultura Organizacional el RIESGO, para minimizar cualquier evento que afecte a la empresa.

La empresa reconoce como factores de Riesgo (los vinculados a temas crediticios, mercado, liquidez, operativo, reputación, y eventos externos). Con la finalidad de minimizarlos, la empresa busca incorporar el uso de herramientas de acuerdo a la realidad y tamaño de la empresa. Con este propósito se incorporó hace algunos años el área de Riesgos, quien es responsable de administrar integralmente la gestión de riesgos.

Los ingresos de la Administradora están fuertemente vinculados a la realización y recuperación de la cartera crediticia, en este sentido, el riesgo económico será un factor fundamental en la medida de cómo se presente su comportamiento para dinamizar o bien disminuir la capacidad de pago de los deudores.

Una economía estable en crecimiento genera mayores oportunidades de negociaciones futuras, personas naturales y jurídicas concretan sus propuestas de pago, a fin de mejorar su posición de riesgo en el sistema financiero.

Otro factor de riesgo está relacionado a las tasas de interés y tipo de cambio, parte de nuestras cobranzas son en dólares, si bien el riesgo del tipo de cambio lo trasladamos al deudor y no registramos obligaciones en ME, el impacto podría darse por una tendencia a la baja y el decrecimiento sobre el rendimiento futuro de nuestros depósitos. En este aspecto la unidad de tesorería mantiene un control permanente del comportamiento de las tasas y

fluctuaciones del tipo de cambio, a fin de tomar las acciones correctivas pertinentes.

En este sentido se viene incorporando nuevas políticas de inversión que nos permiten diversificar nuestras colocaciones en diversas entidades bien calificadas por las Clasificadoras de Riesgo e invertir en instrumentos de bajo riesgo.

Con respecto al riesgo de liquidez Administradora del Comercio mantiene una posición líquida. Estos fondos se mantienen como reservas y están disponibles para colocaciones futuras.

La empresa realiza permanentemente el monitoreo de las obligaciones, en cuanto a las fechas y sumas de dinero que se requerirá para cumplir oportunamente, así como del dinero que ingresará para destinarlo a nuevas inversiones.

Con relación al riesgo operacional se viene trabajando permanentemente por medio de un plan progresivo de mejoras continuas a nivel de procesos, funcionalidades, mantenimiento de los sistemas y renovar el parque informático.

Finalmente con relación al riesgo de reputación de la empresa se ha implementado el libro de reclamaciones, se da atención permanente a los reclamos y observaciones de los clientes, siendo el área de Asesoría legal responsable de la atención de dichos reclamos. Durante el 2016 no han existido mayores reportes, salvo casos específicos que han sido solucionados dentro de los tiempos y a satisfacción de los solicitantes

9.- Principales logros

9.1

Lograr resultados positivos y la mejora continua de nuestro servicio de administración de inmuebles a la CPMP.

Administradora del Comercio, ha logrado mantener la ocupación de los locales alquilados, pese a las condiciones adversas del mercado y al débil dinamismo del sector privado, en este sentido en el 2016 se logró alcanzar un 89.64% de ocupabilidad, que representa un incremento del 89% respecto al 40% de ocupabilidad al inicio de nuestra gestión (40%).

Es importante destacar que tanto a nivel de facturación como en la evolución de la morosidad, si bien ha sufrido una ligera variación respecto a años anteriores, destacamos el esfuerzo para mantener los resultados positivos y alcanzando las metas previstas y dentro del promedio del mercado

Finalmente debemos también destacar los resultados alcanzados en el EBIT tanto para galerías como el centro empresarial se han mostrado positivos y dentro de la tendencia al alza de otros años.

Administradora en los últimos años, ha mantenido la política de mejorar el servicio de administración de inmuebles. Como resultado de lo indicado, operativamente se ha venido reduciendo la incidencia administrativa, reforzando el control y sosteniendo periódicamente reuniones mensuales con La Caja.

Así mismo es evidente que el aprendizaje y la adecuación para lograr optimizar las sinergias corporativas se vienen aplicando en forma permanente logrando una mayor experiencia propia del personal y la optimización de los recursos.

9.2

Las Recuperaciones obtenidas en el año 2016, se vieron reflejadas en la recuperación efectiva lograda a través de la gestión realizada en el seguimiento y cobranza de los procesos judiciales, obteniendo la suma de US\$.509,896.00 Dólares Americanos; asimismo respecto a la recuperación de activos (inmuebles materia de proceso de desalojo) se logró la recuperación de 20 inmuebles de la cartera inmobiliaria y la venta de 01 inmueble de la cartera ex banco, que reflejados en dólares americanos ascienden a la suma de US\$. 1'141,489.38. Ello refleja una gestión positiva considerando que en el año concluido se presentaron dificultades y factores externos ajenos a nuestra labor que dificultaron nuestras acciones de cobranza, siendo el principal la huelga extendida de trabajadores del Poder Judicial.

Con relación a las recuperaciones obtenidas en el año 2016, para el Departamento de Cobranza Pre-Judicial, se vieron reflejadas en un superávit de recuperación efectiva del 20%, ello como consecuencia de la gestión realizada en el seguimiento y cobranza de los créditos hipotecarios y convenios flujos, obteniendo la suma de US\$.804, 406.00 Dólares Americanos; no obstante tener una labor recargada por la Gestión de Cobranza de los alquileres provenientes de la actividad inmobiliaria.

10.- Estados financieros

Análisis del Resultado de las Operaciones y de la Situación Económica Financiera

La gestión económico-financiera y administrativa de ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A., en el año 2016 tuvo dos hechos relevantes.

El primero cumplir con las metas trazadas en lo referente a la recuperación de créditos y la venta de activos: bienes inmuebles propios y adjudicados; y el segundo, relacionado con la gestión para minimizar cualquier efecto de la contingencia tributaria.

En lo referente a la recuperación de créditos de las diferentes carteras por el periodo enero a diciembre 2016, se obtuvo la suma de S/. 3, 784,283. En el mismo periodo la venta de los inmuebles correspondiente a las carteras inmobiliaria y galerías fue del orden de S/2,700,226.

Las pérdidas acumuladas de la empresa hasta el año 2010 representaron el 52% de su capital, pero esta situación se ha venido revirtiendo en los años del 2011 al 2016 producto de las utilidades obtenidas en dichos periodos, provenientes del levantamiento de provisiones por prescripción de contingencias, así como al plan de reducción de gastos fijos; generación eficiente y eficaz de los ingresos provenientes de las inversiones y el sinceramiento de provisiones.

Al cierre del ejercicio contable del 2016, nuestro patrimonio neto contable asciende a la suma de S/36,066,757.

Estado de Ganancias y Pérdidas

Ingresos Operacionales

Los ingresos brutos en el 2016 ascienden a S/. 7, 250,635 resultado de los ingresos operacionales por: (i) Venta de bienes y alquiler por S/. 3, 523,600; (ii) Intereses, comisiones y recupero de gastos y créditos incobrables, reconocimiento del diferido de la cartera de créditos por S/. 2, 375,384; y (iii) Prestación del servicio de administración de los inmuebles de la Caja por S/. 1, 351,651.

Costo de Operación (recuperación y venta de bienes Ingresos Operacionales)

Rubro expresado a valores razonables que consideran los costos por venta y por la cobranza de la cartera de créditos, así como los costos por la venta de bienes adjudicados e inmuebles de la cartera hipotecaria y galerías en el ejercicio económico 2016, por un total de S/.3,428,961.

Utilidad bruta

La utilidad bruta en el 2016 asciende a S/. 1, 488,237, resultado de la diferencia entre los ingresos propios de la operación del negocio y los costos correspondientes.

Gastos de Administración

En el año 2016, los gastos ascendieron a: S/.2, 571,510, representados principalmente por: (i) Gastos de personal de gerencia y administrativo por S/. 1, 480,343; (ii) Servicios prestados por terceros por S/. 937,165; (iii) tributos S/. 4,684; (iv) Depreciación y

amortización S/. 55,466; y (v) Otros gastos de gestión por S/. 93,852.

Ingresos y gastos financieros

En el 2016, los ingresos financieros ascendieron a S/. 1, 691,159, por el reconocimiento de los intereses ganados sobre los bonos, depósitos y préstamos a vinculadas.

La diferencia en cambio originada por la devaluación del dólar frente al nuevo sol arrojó una pérdida de S/. 534,247.

Ingresos y gastos Operativos

Se registró un ingreso en el período de S/. 987,143, resultante de llevar a valor razonable las inversiones inmobiliarias de la empresa. Los otros ingresos operativos ascendieron a S/. 281,300 y los gastos operativos ascendieron a S/. 1, 253,985, los cuales están representados por el registro de la provisión de la contingencia tributaria, calificada como probable, por la provisión de cobranza dudosa y otras provisiones diversas.

Utilidad neta

El resultado del ejercicio ascendió a la suma de S/. 2, 421,534, los mismos que luego de deducir el impuesto a la renta arrojó una utilidad neta contable de S/.1, 488,237.

BALANCE GENERAL

Activos.-

Al 31 de diciembre de 2016 el activo total asciende a S/. 68,187,702, siendo los rubros más importantes: efectivo y equivalente de

efectivo S/14, 174,587, los Créditos por Cobrar neto de provisión de S/13,733,299; Bienes Inmuebles para la venta, Otros en litigio y/o en proceso de saneamiento (en un futuro destinados a la venta) por un importe de S/8, 099,900, Cuentas por cobrar a vinculadas por S/862,647, Inversiones Financieras por la suma de S/16,040,618, Inversiones Inmobiliarias S/9,197,895; Otros activos por la suma de S/.5,712,419, conformado principalmente por reclamos de impuestos a la SUNAT y otros.

Pasivos

Al 31 de diciembre de 2016 los pasivos totales ascendieron a S/32, 120,945, siendo los rubros más importantes las provisiones de contingencias tributarias expresadas según el escenario con calificación de probable y por litigios por la suma de S/30, 184,872, e Ingresos diferidos por S/ 544,432.

Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2016 nuestro patrimonio neto contable ascendió a la suma de S/36,076,757, que comprende la cuenta Capital Social y Reservas por S/32,642.334; Resultados Acumulados de S/1, 936,186 y la Utilidad Neta del Ejercicio Económico 2016 ascendente a S/1, 488,237.

11.- Declaracion de responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de **ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.** durante el año 2016. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a las normas del Código Civil.

Señora **Carola Martorellet Lumbreras**

Gerente General (e)

Señor **Luis Alva de la Cuadra**

Gerente de Recuperaciones y Asesoría Legal