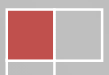


2017

# MEMORIA ANUAL

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO



<b>PRESENTACIÓN</b>	<b>03</b>
<b>01.-INFORMACION DE LA EMPRESA</b>	<b>04</b>
<b>02.- GESTION</b>	<b>05</b>
<b>03.- DESCRIPCION DE LA ORGANIZACIÓN</b>	<b>06</b>
<b>04.-DIRECTORIO Y PRINCIPALES EJECUTIVOS</b>	<b>08</b>
<b>05.-MISION – VISION Y VALORES</b>	<b>09</b>
<b>06.- RUBROS DE NEGOCIO</b>	<b>10</b>
<b>07.-GESTION DE CONTINGENCIA</b>	<b>15</b>
<b>08.- GESTION DE RIESGO</b>	<b>16</b>
<b>09.- PRINCIPALES LOGROS</b>	<b>17</b>
<b>10.-ESTADOS FINANCIEROS</b>	<b>18</b>
<b>DECLARACION DE RESPONSABILIDAD</b>	<b>21</b>

## **PRESENTACIÓN**

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

Somos una empresa en marcha, con trece años en el sector, siendo uno de nuestros pilares el conocimiento y la experiencia en los negocios que administramos, los cuales se ven reflejados en el personal comprometido con el logro de los objetivos de la empresa y la cultura Organizacional establecida.

El año 2017, fue un año más complejo de lo esperado; la temprana aparición del fenómeno costero, los actos de corrupción, la inestabilidad política y la baja participación de la Inversión privada, fueron, entre otros factores, los que enmarcaron el bajo crecimiento económico del país.

Con relación a nuestro negocio, señalaremos que por el lado de la recuperación de la cartera pesada, se postergaron algunas proyecciones previstas para este ejercicio por dilaciones en los procesos judiciales, los cuales se verán realizados en el 2018.

Respecto a la venta de nuestros Inmuebles, el sector inmobiliario se ralentizó en el 2017, tal como venía presentándose en los últimos años. No obstante a partir del último semestre del año, el sector ha venido recuperándose muy lentamente. En este sentido nuestras

operaciones de venta fueron menores a lo proyectado; Para el 2018 se espera concretar algunas negociaciones en trámite y alcanzar una realización mucho mayor a la del 2017.

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, donde se incluyen nuevos encargos y compromisos. En ese sentido, la empresa sigue inmersa en la mejora continua de sus procesos, tanto en el aspecto funcional, informático como de gestión, implementando estrategias y desarrollando actividades que nos permitan brindar un servicio de calidad y así alcanzar resultados positivos, conforme se ve reflejado en los niveles de ocupación, facturación y morosidad.

Finalmente por el lado de nuestra inversiones en el 2017, optamos por las operaciones de riesgo conservador colocadas en entidades clasificadas como elegibles, según lo establecido en nuestra política de inversiones.

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 ha hecho posible alcanzar resultados positivos para así, a futuro, ver con optimismo el 2018 que nos permita lograr los objetivos y metas propuestos.

# 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 en su nuevo giro de negocio, dedicándose exclusivamente a la cobranza de cartera crediticia. 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 trece (13) 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 laboral 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.



## CAPITAL SOCIAL

El Capital Social de la Empresa al 31 de diciembre del 2017 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; 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 2017, 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.

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 2017, el total de las inversiones en activos de la Administradora del Comercio S.A. está expresada en S/. 70,703,486 (Setenta millones setecientos tres mil cuatrocientos ochentaseis con 00/100 soles). Este portafolio está constituido por depósitos bancarios (35%), Inversiones inmuebles (24%), otros activos corrientes (2%), cartera de créditos (19%), inversiones financieras (18%), otras cuentas por cobrar (1%) y cuentas por cobrar vinculados (1%).

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	13,437,138	19.00%
cuentas por cobrar (vinculadas)	378,668	0.54%
inversiones financieras	12,581,000	17.79%
inversiones inmobiliarias	17,126,320	24.22%
depositos bancarios	24,903,471	35.22%
Otros	2,276,888	3.22%
	70,703,486	100%

### 2.1

**Cartera de Créditos:** Constituida en su totalidad por cartera propia y adquirida al grupo corporativa. 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.

### 2.2

**Cuentas por cobrar a vinculadas:** Durante el año 2017, el préstamo a Inverpeco fue cancelado en mayo del mismo año.

### 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/5,154,361.

### 2.4

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

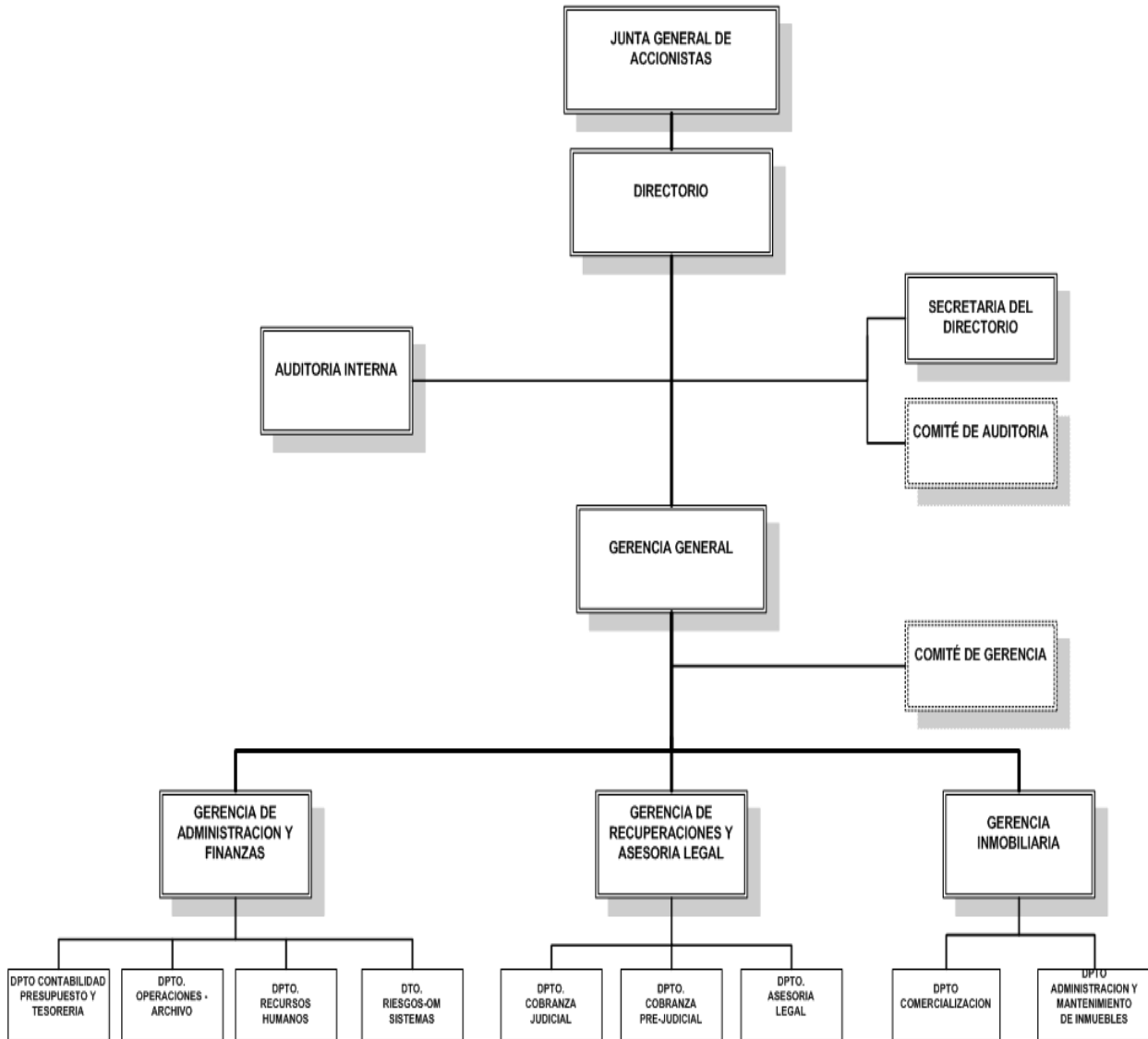
Es política de la empresa gestionar la venta de estos activos una vez recuperados.

### 2.5

**Depósitos a Plazo:** Los Depósitos a plazo al mes de diciembre del 2017 ascienden a la suma de S/ 16,503M, colocados a tasas efectivas de 4.25% en soles y 1.75% en dólares (aproximado).

**3.-Descripción de la Organización**

*Administradora del Comercio, Mantiene la estructura organizacional del año 2016, caracterizada por el diseño funcional y flexible, que nos permite administrar con éxito nuestros negocios e integrar de manera eficiente a todas las unidades organizacionales.*



Al 31 de diciembre de 2017, la Administradora del Comercio cuenta con 62 colaboradores, distribuida de la siguiente manera, según áreas:

Área	N° personal
Gerencia General	3
Auditoría Interna	2
Gerencia de Recuperaciones y Asesoría legal	12
Gerencia Inmobiliaria	25
Gerencia de Administración y Finanzas	20

A continuación describimos brevemente la función general de las Gerencias de línea y se enumera las unidades organizacionales dependiente de cada una de estas gerencias.

**Gerencia de Administración y Finanzas:** Responsable de administrar los recursos humanos, económicos - financieros de la empresa. Esta gerencia está compuesta por el Dpto. de Contabilidad-Presupuesto y Tesorería, Dpto. de Operaciones –Archivo y Logística, Dpto. de Recursos Humanos y Dpto. de Riesgos –OM y Sistemas

**Gerencia Inmobiliaria:** Responsable de administrar integralmente, las actividades de venta y alquiler, tanto de los activos de propiedad de la empresa como aquellos inmuebles en administración.

Asimismo se encarga de la administración de los inmuebles y de la cobranza, procurando mantener en óptimas condiciones los bienes inmuebles que están para la venta, como aquellos entregados en alquiler.

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 de la cartera (créditos e inmuebles) y la recuperación de los créditos en calidad de vigente, vencida y judicial. Es así mismo responsable de velar por el seguimiento de todos los procesos administrativos y judiciales relacionados a la contingencia tributaria y la Defensa Institucional, así como a la atención de los reclamos en general en coordinación con las áreas involucradas.

La gerencia está compuesta por el Departamento de Cobranza Judicial, Dpto. Prejudicial y Dpto. de Asesoría Legal.

## 4.- Directorio y Principales Ejecutivos

CARGO	NOMBRE	INICIO	TÉRMINO
<b>PRESIDENTE</b>	Dr. José Carlos Demarini Moreno	Desde el 18 de diciembre del 2013	Hasta el 21 de marzo del 2017
<b>PRESIDENTE</b>	Sr. Gabriel Pablo Jaime Seminario de La Fuente	Desde el 17 de julio del 2017	Hasta la fecha
<b>VICEPRESIDENTE</b>	Dr. Luis Alberto Lostaunau Calderón	Desde el 16 de noviembre del 2016	Hasta el 07 de noviembre del 2017.
<b>VICEPRESIDENTE</b>	Dra. Jackeline Shirley Malpartida Quispe	Desde el 26 de Diciembre del 2017	Hasta la fecha
<b>DIRECTOR</b>	Dra. Jackeline Shirley Malpartida Quispe	Desde el 07 de noviembre del 2017	Hasta el 26 de diciembre del 2017
<b>DIRECTOR</b>	Sr. Ricardo Eliseo Medina Palomino	Desde el 24 de octubre del 2016	Hasta la fecha

### Principales funcionarios.-

CARGO	NOMBRE	INICIO	TÉRMINO
GERENTE GENERAL	Carola Martorellet Lumbreras	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	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.-** Visión- Mision 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 Institucionales**



- **COMPROMISO**
- **LEALTAD**
- **HONRADEZ**
- **PROACTIVIDAD**
- **RESPONSABILIDAD**

## 6.- Rubros de negocio

**Administradora del comercio S.A** reconoce como principales actividades lo siguiente:

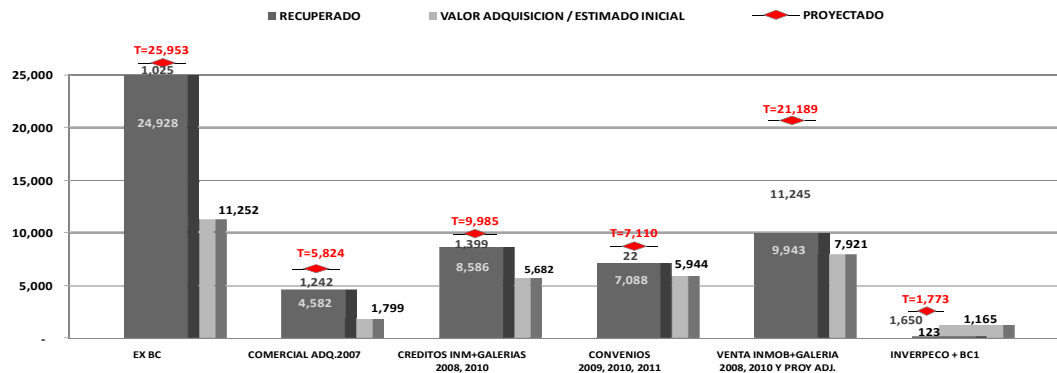
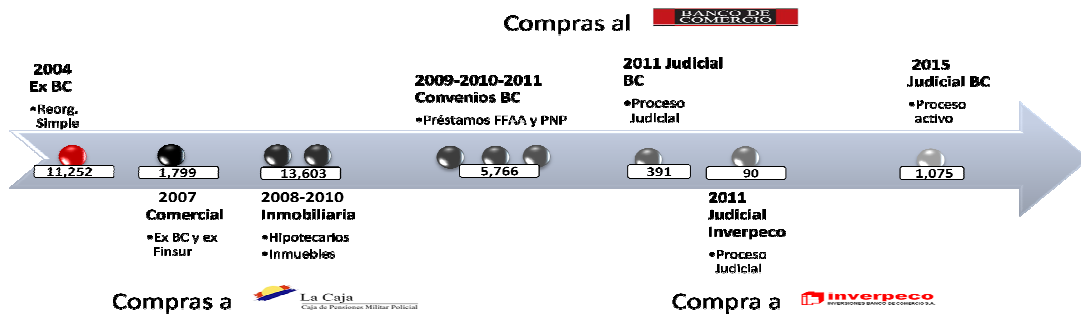
- Recuperación de Cartera
- Venta de inmuebles
- Administración de Inmuebles de terceros y Propios
- Inversiones financieras

### 6.1.- RECUPERACION DE CARTERA

**Administradora del Comercio S.A.** Cuenta con más de 13 años de experiencia en el sector de recuperación de cartera pesada; ha logrado desarrollar la actividad con personal capacitado y con una larga experiencia profesional en el rubro, tanto en el manejo de la cartera vigente, pre-judicial y judicial.

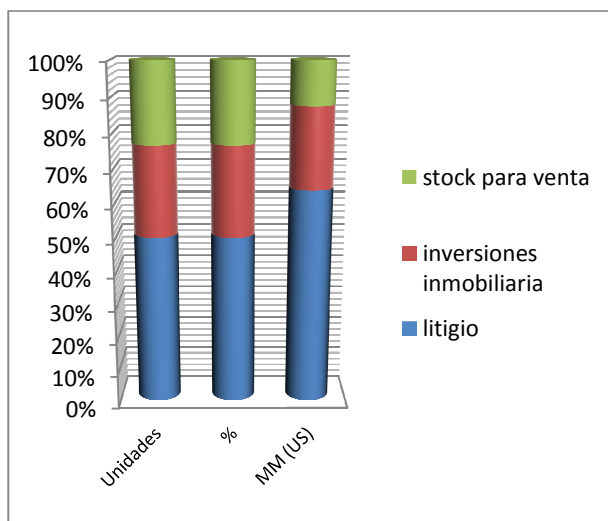
La combinación de un buen equipo de colaboradores, nos ha permitido lograr a través de los años alcanzar resultados positivos en las recuperaciones, los mismos que se han visto reflejados en el fortalecimiento del patrimonio de la sociedad.

Al respecto, debemos señalar que gracias al éxito obtenido en las recuperaciones ha sido posible la inversión en la compra de cartera crediticia e inmuebles a las empresas pertenecientes al Grupo Corporativo conforme lo detallamos en nuestra línea de tiempo:



## 6.2.- VENTA DE INMUEBLES

Las unidades inmobiliarias de propiedad de la empresa se concentran principalmente en el sector C y D.



Durante el 2017, el mercado inmobiliario registró una leve mejoría con relación a los periodos anteriores, no obstante aun persiste una sobreoferta de inmuebles a consecuencia de la baja rotación y la acumulación de Stock de años anteriores, a la menor flexibilidad bancaria para la aprobación de los créditos hipotecarios (especialmente en los sectores de mayor riesgo) y a la incertidumbre política que trae consigo falta de decisiones ante posibles compras y financiamientos futuros.

Al cierre del periodo 2017 la empresa cuenta con un stock de 37 inmuebles disponibles para la venta, 42 pertenecientes a Galerías Comerciales (destinados al alquiler) y 80 inmuebles en

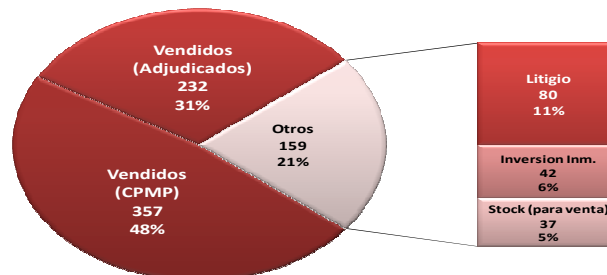
litigio (para la recuperación de la posesión y su posterior venta).

Respecto a los inmuebles en litigio, se trata de una actividad administrada por el Departamento de Cobranza Judicial y cuenta con el apoyo del Departamento de Mantenimiento y Administración de inmuebles. Para el 2017 se logró la recuperación de 11 inmuebles de 24 proyectados. Esta tarea se llegó a concluir al 46%, debido a las acciones dilatorias de los demandados y a las dificultades y trámites propios del Poder Judicial, considerando además la huelga de trabajadores de dicha entidad.

**Administradora del Comercio** al cierre del 2017, cuenta con un total de **159 activos**<sup>1</sup>, el mayor porcentaje corresponde a inmuebles de vivienda y tiendas en locales comerciales (mayormente alquilados). Al cierre del presente año se logró colocar un total de nueve inmuebles por un valor aproximado de US\$ 555,000.00.



Finalmente podemos indicar que nuestros principales activos se han venido realizando progresivamente producto de los esfuerzos y estrategias de venta. En este sentido sólo nos queda el 21% por realizar, dentro de nuestro plan de conversión de activos, en instrumentos líquidos.



<sup>1</sup> Total de activos , no considera diferenciación de la calidad del activo desde el punto de vista stock y en litigio

### **6.3.- ADMINISTRACION DE INMUEBLES**

Nuestra empresa cuenta con más de siete (7) años de experiencia en el rubro de la administración de inmuebles, cuyos resultados nos avalan para ofrecer un servicio 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:

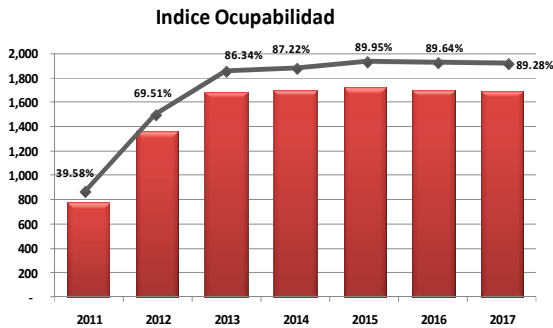
- Colocación de inmuebles (venta y/o alquiler).
- Administración de contratos.
- Supervisión y control de un adecuado mantenimiento preventivo y correctivo de las unidades inmobiliarias.
- Control y facturación de cuotas de arrendamiento y mantenimiento.
- Control del servicio de recaudación bancarizada.
- 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 de acuerdo al contrato de Administración suscrito el 30 de diciembre del 2010, así como sus posteriores adendas conforme se detalla a continuación:



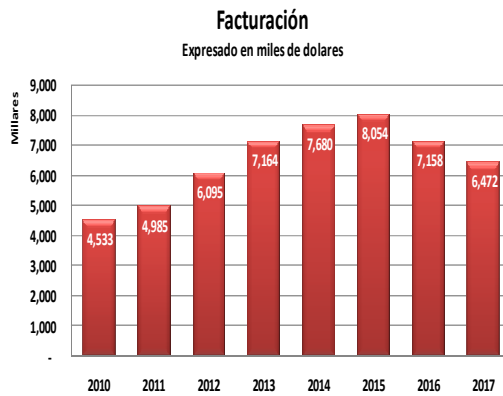
Para brindar el servicio, la Gerencia Inmobiliaria cuenta con un Departamento de Comercialización que está encargada de la colocación mediante venta y/o arrendamiento de las unidades inmobiliarias. Es por lo tanto responsable de la ocupación, supervisión y formalización de contratos, así como de la gestión de cobranza inicial (hasta 4 meses). Asimismo, cuenta con un Departamento de Administración de Inmuebles (DAI) encargado de la organización, supervisión y control de las actividades referentes a la administración y mantenimiento de las unidades inmobiliarias, incluyendo el control y el pago de las afectaciones tributarias de los inmuebles como arbitrios, prediales y otros servicios.

Cabe indicar que como unidades de seguimiento a la cobranza, en una segunda etapa, interviene el Departamento de cobranza Pre Judicial y Judicial. Adicionalmente, el área de Sistemas, como unidad de apoyo, brinda soporte a los sistemas informáticos necesarios para la funcionalidad de la actividad inmobiliaria.



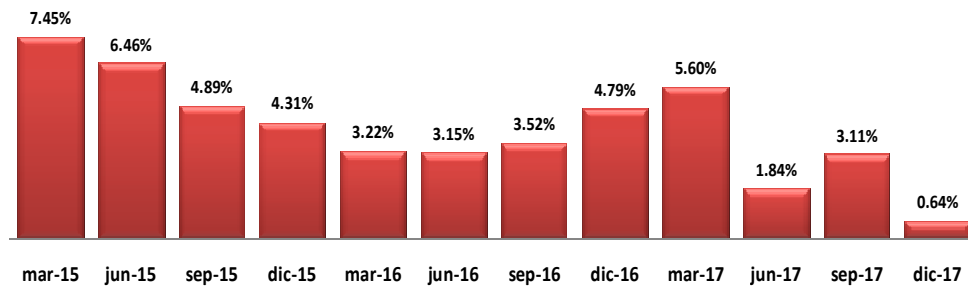
Administradora ha logrado dar sostenibilidad al explosivo crecimiento de la ocupación en especial de las galerías, a partir del cambio en la visión del negocio.

Los resultados alcanzados han sido positivos, logrando volver auto sostenible las unidades de negocio. Constituyéndose como una actividad de permanente crecimiento y cambio.



A nivel de facturación, los resultados han sido favorables, no obstante en los últimos dos años se aprecia una disminución que se explica principalmente por la desocupación de algunos locales del CE Paseo Prado, debido a que algunas empresas han optado por reducir sus costos emigrando a zonas de menor precio. Otro factor relevante es el poco dinamismo del sector privado que se manifiesta directamente en este sector de la economía, y por otro lado la gran oferta de oficinas modernas que existe en la actualidad.

### Evolución Morosidad 2015 - 2017



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 galerías, 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 ha permitido reducir la morosidad.

## **6.4.- INVERSIONES FINANCIERAS**

**Administradora del comercio S.A.**, ha venido colocando sus excedentes en instrumentos de bajo riesgo, manteniendo una política conservadora, conforme se encuentra establecida en nuestra Política de Inversiones.

### **Lineamientos generales:**

- Maximizar la rentabilidad dentro de un contexto de Riesgo conservador 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 deberán ser ejecutadas de preferencia en instituciones financieras bien calificadas por las empresas calificadoras de riesgos y reconocidas como “Elegibles” en nuestra Política de Inversión.

La empresa reconoce dentro del perfil de inversiones, los siguientes productos:

### **Depósitos a plazo MN y ME**

Administradora del Comercio, ha venido colocando sus excedentes en instrumentos de bajo riesgo, derivando porcentualmente entre los Bancos elegibles, conforme a nuestra política de Inversión.

### **Fondos Mutuos**

Este tipo de instrumento de corto plazo, tiene perfil de riesgo conservador y buscamos preservar la inversión y la obtención de una rentabilidad superior al promedio del rendimiento de los depósitos a plazo.

### **Bonos subordinados del Banco de Comercio**

Este tipo de instrumento corresponde a operaciones del año 2012 - 2017 y constituyen inversiones dirigidas al grupo corporativo. La primera compra fue de S/7, 580,000, por un plazo de 10 años (con vencimiento en el 2022) a una tasa del 10.5%.

La segunda compra fue de S/5, 000,000 por un plazo de 10 años (con vencimiento en el 2026) a una tasa del 12.5%.

## 7.- Gestion de contingencia

**Administradora del Comercio S.A.**, realiza el mayor de sus esfuerzos para administrar con eficiencia sus principales contingencias, tales 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.

Existen dos procesos administrativos seguidos ante el Tribunal Fiscal, en los cuales se está ventilando la determinación de la deuda a pagar:

- El proceso relativo al IR 97 e IGV 98, ha sido materia de una RTF por parte del Tribunal Fiscal, ante lo cual con fecha 08/02/2018 se ha presentado una demanda contencioso-administrativo, a efectos de impugnar judicialmente la citada Resolución. También, en el fuero administrativo, el mencionado expediente debe ser enviado a la Intendencia de la SUNAT para que emita la correspondiente Resolución de Cumplimiento, la cual, según informes de diversos Estudios, puede ser materia de apelación ante el Tribunal Fiscal.
- El otro proceso está relacionado al IR 98,99,2000 así como al IGV 99,2000, estando pendiente de ser resuelto por el Tribunal Fiscal.

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

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.

instancia por aspectos formales, habiendo retornado el expediente nuevamente a primera instancia, en la que se ha declarado FUNDADA EN PARTE nuestra demanda. Dicha sentencia ha sido apelada por la SUNAT y el Tribunal Fiscal, estando pendiente de que se emita una nueva sentencia a nivel de Corte Superior.

### 7.2.- 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 operaba como Banco; y los administrativos tienen su origen en los conflictos de intereses producidos ante instituciones como INDECOPI, SUNAT y diversas municipalidades en mérito a la gestión inmobiliaria que venimos desarrollando.

## **8.-Gestion de Riesgos**

### **ADMINISTRADORA DEL COMERCIO, incorpora como parte de la cultura organizacional el RIESGO, a fin de 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, hemos buscado 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 vinculados a la realización y recuperación de la cartera crediticia, así como a la venta de nuestros activos; en ese 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 y/o compradores.*

*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. Por el lado de las ventas y alquiler también ocurre la misma situación.*

*El 2017, ha sido un año complejo con mucha inestabilidad política, problemas por efectos naturales y temas de corrupción. En este contexto la empresa ha mantenido su expectativa de recuperación y venta no obstante el bajo crecimiento del país.*

*En cuanto al comportamiento de las tasas de interés y tipo de cambio, señalaremos que por el lado de las tasas, durante el año marcaron una tendencia a la baja MN y ME. A fin de*

*minimizar los resultados anuales, se estableció reuniones con los diversos operadores para diversificar nuestros principales excedentes aprovechando ventajas comparativas entre una institución y otra, dentro del perfil de riesgo conservador. Con relación al tipo de cambio diremos que se mantuvo relativamente estable con algunas turbulencias durante el 2017. En este aspecto la unidad de tesorería ha venido trabajando en mejorar el monitoreo permanente de las fluctuaciones del tipo de cambio, a fin de tomar las acciones correctivas pertinentes.*

*En este año hemos incorporado nuevas políticas de inversión, lo cual nos permite enmarcar el horizonte de corto y mediano plazo, constituyéndose como una herramienta de gestión muy importante.*

*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 sus flujos para evitar el descalce de Caja así como preservar los excedentes 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 clima laboral.*

*Finalmente con relación al riesgo de reputación de la empresa se ha implementado el libro de reclamaciones, se ofrece atención permanente a los reclamos y observaciones de los clientes, siendo el área de Asesoría legal responsable de la atención de dichos reclamos en permanente coordinación con las áreas involucradas a fin de que brinden la información que resulte necesaria. Durante el 2017 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 2017 se logró alcanzar un 89.28% de ocupabilidad, el mismo que representa un incremento respecto al 40% obtenido al inicio de nuestra gestión.*

*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 para el centro empresarial se han mostrado positivos y dentro de la tendencia al alza de otros años.*

*Administradora del Comercio S.A. 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.*

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

### 9.2

#### **Lograr resultados positivos a nivel de nuestras principales recuperación de cartera y activos**

*Las recuperaciones obtenidas en el año 2017, se ven reflejadas en la recuperación efectiva de US\$. 1'115,767.00 (Un Millón ciento quince mil y 00/100 Dólares Americanos), lograda a través de la gestión realizada por los Departamentos de Cobranza Judicial y Pre Judicial de la Gerencia de Recuperaciones y Asesoría Legal. No obstante de tener, ambos departamentos, una labor recargada por la Gestión de Cobranza de los alquileres provenientes de la actividad inmobiliaria de la CPMP y por la dificultad de la cartera pesada judicializada, lentitud del poder judicial, lo logrado ha sido el resultado de la gestión realizada en el seguimiento, supervisión y cobranza de las acreencias requeridas en los procesos judiciales y de la gestión realizada en el seguimiento y cobranza de los créditos Ex – BC, hipotecarios y convenios flujos.*

*Por otro lado, es preciso resaltar que respecto a los procesos interpuestos por materia de Desalojo, Mejor derecho de propiedad y otros, se logró la recuperación de (11) once inmuebles, los mismos que reflejados en dólares americanos ascienden a la suma de US\$ 648,051.68 (Seiscientos cuarenta y ocho mil cincuenta y uno y 68/100 Dólares Americanos). Ello refleja una gestión positiva, considerando que el año concluido se presentaron factores externos ajenos a nuestra labor que dificultaron nuestras acciones de cobranza, siendo el principal factor en contra la huelga extendida de trabajadores del Poder Judicial.*

# 10.- Estados financieros

## Estado de Resultados

	AL 31.12.2017
	S/.
Venta de Inmuebles	1,825,871
Alquiler de Inmuebles	518,589
Ingresos de Operacionales	1,998,979
Ingresos Serv. Administ Inmob.	1,390,089
Cesión de Creditos	16,000
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	<b>5,749,527</b>
Costo de Operacionales	-1,822,239
Costos Serv. de Administ Inmob.	-1,232,634
Costo Venta de Bienes	-470,514
Costos Cesión de Creditos	-27,817
<b>Total Costos Operacionales</b>	<b>-3,553,203</b>
<b>Utilidad (Perdida) Bruta</b>	<b>2,196,324</b>
Gastos Administrativos	-2,372,357
Otros Ingresos Operativos	1,074,944
Otros Gastos Operativos	-1,686,572
<b>Ganancia (Perdida) Operativa</b>	<b>-787,662</b>
Ingresos Financieros neto	3,780,702
Diferencia de Cambio	-768,388
<b>Ganancia (Perdida) del Periodo</b>	<b>2,224,652</b>
Impuesto a la Renta	-615,584
<b>Ganancia del Ejercicio</b>	<b>1,609,068</b>

## Estado de situación financiera

	AL 31.12.2017
	S/.
<b>ACTIVO</b>	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	20,392,926
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES (NETO)	11,509,634
CUENTAS POR COBRAR A ENT. RELACIONADAS	378,668
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	2,773,873
ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA	7,629,386
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	1,040,295
INVERSIONES FINANCIERAS	17,091,545
INVERSIONES INMOBILIARIAS	9,511,608
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	375,550
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>70,703,486</b>
<b>PASIVO</b>	
CUENTAS POR PAGARA COMERCIALES	76,418
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	767,143
PROVISIONES	31,324,044
INGRESOS DIFERIDOS (NETOS)	860,056
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>33,027,661</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
CAPITAL EMITIDO	28,911,098
RESERVA LEGAL	3,880,058
RESULTADOS ACUMULADOS	3,275,600
UTILIDAD (PERDIDA) PERIODO	1,609,068
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>37,675,824</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>70,703,486</b>

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

La gestión económica-financiera y administrativa de ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A., en el año 2017 tuvo dos hechos relevantes.

El primero cumplir con las metas trazadas en lo referente a la recuperación de créditos y a 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 2017, se obtuvo la suma de S/. 3, 612,854. En el mismo periodo la venta de los inmuebles correspondiente a las carteras inmobiliarias y galerías fue del orden de S/. 1, 812,891.

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 2017 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 2017, nuestro patrimonio neto contable asciende a la suma de S/37, 675,824.

### **Estado de Ganancias y Pérdidas**

#### **Ingresos Operacionales**

Los ingresos brutos en el 2017 ascienden a S/. 5, 749,527 resultado de los ingresos operacionales por: (i) Venta de bienes y alquiler por S/. 2, 344,460; (ii) Intereses, comisiones y recupero de gastos y créditos incobrables, reconocimiento del diferido de la cartera de

Créditos por S/. 1, 998,979; y (iii) Prestación del servicio de administración de los inmuebles de la Caja por S/. 1, 390,089.

#### **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 2017, por un total de S/.3,553,203.

#### **Utilidad bruta**

La utilidad bruta en el 2017 asciende a S/. 2, 196,324, resultado de la diferencia entre los ingresos propios de la operación del negocio y los costos correspondientes.

#### **Gastos de Administración**

En el año 2017, los gastos ascendieron a: S/.2, 372,357, representados principalmente por: (i) Gastos de personal de gerencia y administrativo por S/. 1, 431,023; (ii) Servicios prestados por terceros por S/. 806,467; (iii) tributos S/. 6,767; (iv) Depreciación y amortización S/. 45,016; y (v) Otros gastos de gestión por S/. 83,084.

#### **Ingresos y gastos financieros**

En el 2017, los ingresos financieros ascendieron a S/. 3, 780,702, 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/. 768,388.

#### **Ingresos y gastos Operativos**

Se registró un ingreso en el periodo de S/. 313,713, resultante de llevar a valor razonable las inversiones inmobiliarias de la empresa. Los otros ingresos operativos ascendieron a S/. 761,231 y los gastos operativos ascendieron a S/. 1, 686,572, 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, 224,652, los mismos que luego de deducir el impuesto a la renta arrojó una utilidad neta contable de S/.1, 609,068.

**BALANCE GENERAL****Activos.-**

Al 31 de diciembre de 2017 el activo total asciende a S/. 70, 703,486, siendo los rubros más importantes: efectivo y equivalente de efectivo ascendente a S/20, 392,927, los Créditos por Cobrar neto de provisión de S/11, 509,634; 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/7, 629,386, cuentas por cobrar a vinculadas ascendente a S/378,668, inversiones financieras por la suma de S/. 17, 091,545, inversiones inmobiliarias por S/9, 511,608; otros activos por la suma de S/.3, 994,191, conformado principalmente por reclamos de impuestos a la SUNAT y otros.

**Pasivos**

Al 31 de diciembre de 2017 los pasivos totales ascendieron a S/33, 027,661, 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/31, 324,044, e ingresos diferidos por S/.860,056.

**Patrimonio**

Al 31 de diciembre del 2017 nuestro patrimonio neto contable ascendió a la suma de S/37,675,824, que comprende la cuenta capital social y reservas por S/32,791,156; resultados acumulados de S/3, 275,600 y la utilidad neta del ejercicio económico 2017 ascendente a S/1, 609,068.

## **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 2017. 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***

*Señor **Wilmer Benites***

***Gerente Inmobiliario ( e)***