
ADMINISTRADORA
DEL COMERCIO S.A.

2018

MEMORIA ANUAL

03 PRESENTACIÓN



INFORMACIÓN DE LA EMPRESA **04**

05 GESTIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA ORGANIZACIÓN **06**

08 DIRECTORIO Y PRINCIPALES EJECUTIVOS

MISIÓN - VISIÓN Y VALORES **09**

10 RUBROS DE NEGOCIO

GESTIÓN DE CONTINGENCIA **15**

16 GESTIÓN DE RIESGO

PRINCIPALES LOGROS **18**

19 ESTADOS FINANCIEROS

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD **22**

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 catorce años en el sector; Que nos permite ver con optimismo nuevos retos para los próximos años, somos parte y buen aliado estratégico del grupo corporativo.

Nos describimos como una empresa en crecimiento con un equipo comprometido, con mayor experiencia y una visión de futuro.

Durante el año 2018, diremos que fue un año marcado permanentemente por el constante ruido político y el bloqueo del poder legislativo al gobierno que dio lugar a la salida temprana de PPK y el reemplazo por Martín Vizcarra.

Los destapes de corrupción de Odebrecht que provenían de los últimos tres gobiernos. Así como las investigaciones por delitos de corrupción y la pobre ejecución en el gasto por el fenómeno del niño costero, redujo las proyecciones de crecimiento económico del año.

Por el lado en el ámbito externo los aumentos en la tasa de interés de la reserva federal y el comportamiento errático con tendencia a la baja de los precios de las materias primas incidieron de manera negativa.

La guerra comercial entre Estados Unidos y China, mediante la imposición de aranceles a las importaciones de uno y otro país, que redujo el precio de los metales y el nivel de exportaciones.

No obstante pese a las adversidades principalmente de carácter político y externa, la empresa alcanzo resultados favorables. En especial de la venta de nuestros inmuebles, donde el sector inmobiliario presento una tendencia alcista con relación al 2017, mejorando notablemente en el último semestre del año.

En este sentido nuestras operaciones de venta fueron mayores a lo proyectado; Para el 2019 se espera concretar algunas negociaciones de alta relevancia, las mismas que se encuentran en trámite y de esta forma lograr una realización mucho mayor a la del 2018.

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 2019.

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 una servicio de calidad y así como alcanzar resultados positivos, conforme se ve reflejado en los niveles de ocupación, facturaciones, precariedad y morosidad.

Finalmente por el lado de nuestras inversiones, debido al comportamiento del mercado, mantuvimos nuestros excedentes en instrumentos de bajo Riesgo, el mismo que se encuentran colocado en entidades clasificables según 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 2019 que nos permita lograr los objetivos y metas propuestas.

INFORMACIÓN 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 catorce (14) 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.

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A. forma parte del grupo económico liderado por La Caja de Pensiones Militar Policial (CPMP), 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., Almacenera Peruana de Comercio S.A (Alpeco).

CAPITAL SOCIAL

El Capital Social de la Empresa al 31 de diciembre del 2018 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 2018, 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 soles) cada una.

ACCIONISTA	N° DE ACCIONES	PARTICIPACION	NACIONALIDAD	TIPO DE PERSONA
CPMP	68,404,151	99.37%	Peruano	Jurídica
VIARIOS	431,797	0.63%	Peruano	Varios
	68,835,948	100%		

GESTIÓN

Al 31 de diciembre del 2018, el total de las inversiones en activos de la Administradora del Comercio S.A. está expresada en S/. 73, 752,406 (Setenta y tres mil setecientos cincuenta y dos mil cuatrocientos seis con 00/100 soles). Este portafolio está constituido por depósitos bancarios (30%), Inversiones financieras (25%), Inmuebles (23%), cartera de créditos (15%), otras cuentas por cobrar (4%), otros activos (2%), 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	soles	porcentaje
Depositos bancarios	22,178,881	30.07%
Inversiones financieras corto plazo	5,680,368	7.70%
Inversiones financieras largo plazo	12,581,000	17.06%
Inmuebles	17,093,303	23.18%
Cartera de créditos	10,944,675	14.84%
Otras cuentas por cobrar	3,235,220	4.40%
Otros activos	1,369,926	1.86%
Cuentas por cobrar (vinculadas)	669,032	0.91%
	73,752,406	100%

2.1 Cartera de Créditos: Constituida en su totalidad por cartera propia y 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.

2.2 Cuentas por cobrar a vinculadas: Durante el año 2018, el préstamo a Alpeco fue de S/220,000 con una tasa de 12.00% anual.

2.3 Inversiones Financieras: Compuesta por los bonos subordinados adquiridos al Banco de Comercio, durante el periodo 2012-2018. Se han percibido intereses trimestrales por este concepto por un valor acumulado de S/6, 546,383.

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.

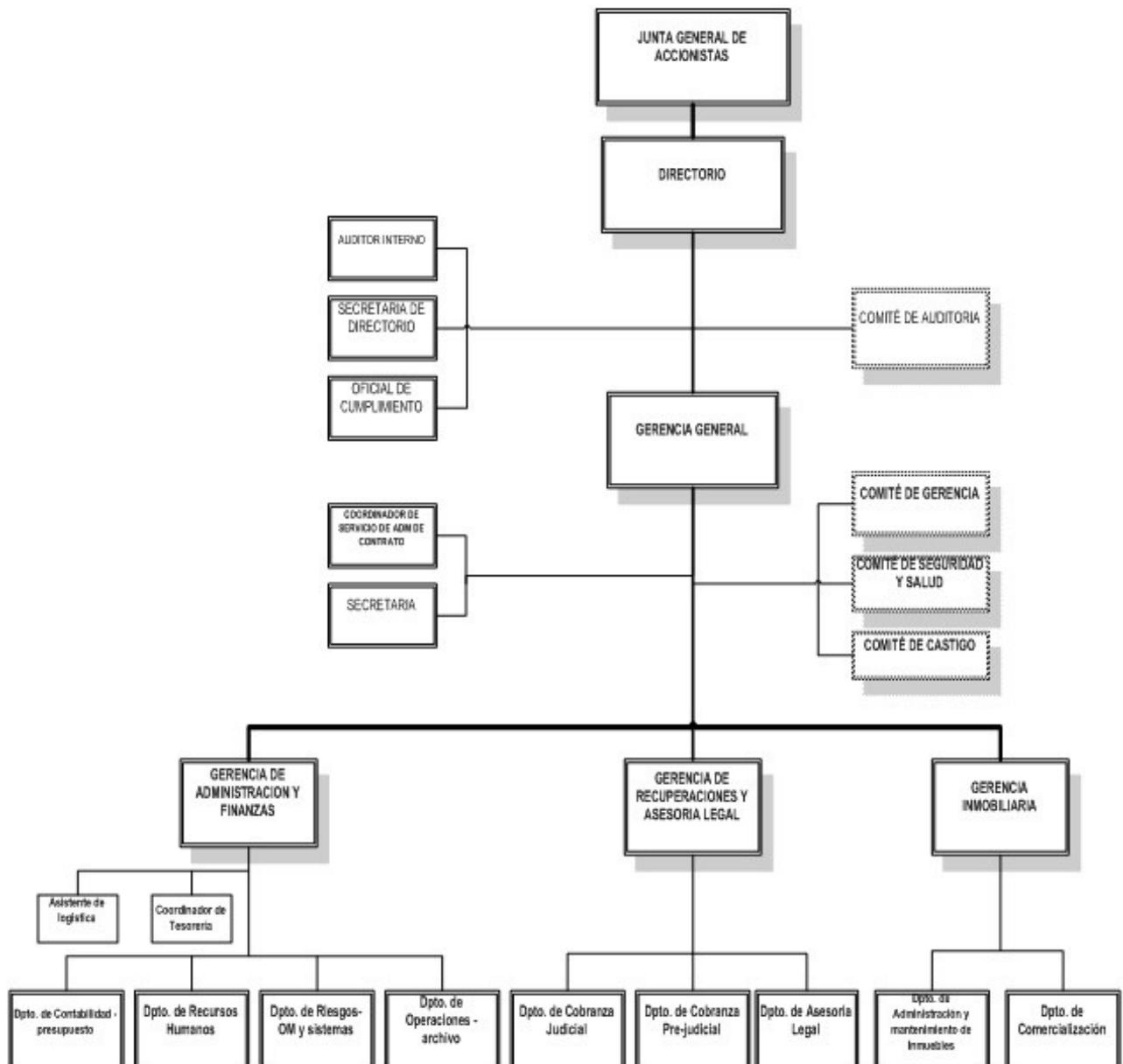
2.5 Depósitos a Plazo: ascienden en el mes de diciembre del 2018 la suma de S/ 19,030M, colocados a tasas efectivas de 4.00% - 4.30% en soles y 1.75% - 2.30% en dólares (aproximado).

2.6 Fondos Mutuos: al mes de diciembre del 2018 ascienden a la suma de S/ 5,680M, colocados a tasas efectivas promedio de 4.00% soles y 1.75% dólares.

DESCRIPCIÓN DE LA ORGANIZACIÓN

Administradora del Comercio S.A.; recientemente ha modificado su estructura organizacional, incluyendo dos posiciones importantes como son la del Oficial de Cumplimiento y Coordinador del Contrato de Administración celebrado con la CPMP.

Siendo que la organización se caracteriza 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 del 2018, la Administradora del Comercio cuenta con 67 colaboradores, distribuida de la siguiente manera, según áreas:

AREA	Nº PERSONAL
<i>Gerencia General</i>	4
<i>Auditoria Interna</i>	2
<i>Gerencia de Recuperaciones y Asesoría Legal</i>	16
<i>Gerencia Inmobiliaria</i>	26
<i>Gerencia de Administración y Finanzas</i>	19

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, Dpto. de Operaciones – Archivo, Dpto. de Recursos Humanos y Dpto. de Riesgos –OM y Sistemas. Y las unidades de logística y Tesorería.

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.

DIRECTORIO Y PRINCIPALES EJECUTIVOS

CARGO	NOMBRE	INICIO	TÉRMINO
PRESIDENTE	<i>Gabriel Pablo Jaime Seminario de la Fuente</i>	<i>17 de julio del 2017</i>	<i>15 de enero del 2018</i>
	<i>Pablo Ernesto Palacios Delgado</i>	<i>09 de marzo del 2018</i>	<i>Hasta la fecha</i>
VICEPRESIDENTE	<i>Jacqueline Shirley Malpartida Quispe</i>	<i>26 de diciembre del 2017</i>	<i>28 de marzo del 2018</i>
	<i>Jacqueline Shirley Malpartida Quispe</i>	<i>15 de Agosto del 2018</i>	<i>Hasta la fecha</i>
DIRECTOR	<i>Ricardo Eliseo Medina Palomino</i>	<i>24 de octubre del 2016</i>	<i>22 de junio del 2018</i>
DIRECTOR	<i>Jackeline Shirley Malpartida Quispe</i>	<i>07 de noviembre del 2017</i>	<i>Hasta la fecha</i>
DIRECTOR	<i>Pablo Ernesto Palacios Delgado</i>	<i>15 de enero del 2018</i>	<i>Hasta la fecha</i>

Principales funcionarios.-

CARGO	NOMBRE	INICIO	TÉRMINO
GERENTE GENERAL	<i>Carola Martorellet Lumbreras</i>	<i>Desde el 02 de mayo del 2012</i>	<i>Hasta el 01 de diciembre del 2018</i>
	<i>Luis Alberto Alva de la Cuadra</i>	<i>Desde el 02 de diciembre del 2018</i>	<i>Hasta la fecha</i>
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS	<i>Carola Martorellet Lumbreras</i>	<i>Desde 01 de junio del 2011.</i>	<i>Hasta el 01 de diciembre del 2018</i>
	<i>Gino Eduardo Magni de Rutte</i>	<i>Desde el 02 de diciembre del 2018</i>	<i>Hasta la fecha</i>
GERENTE DE RECUPERACIONES Y ASESORÍA LEGAL	<i>Luis Alberto Alva de la Cuadra</i>	<i>Desde el 19 de enero del 2011.</i>	<i>Hasta la fecha</i>
GERENTE INMOBILIARIO	<i>Wilmer Alfredo Benites Benites</i>	<i>Desde el 20 de marzo del 2014</i>	<i>Hasta la fecha</i>
AUDITOR INTERNO	<i>Pedro Alibrandi Salazar</i>	<i>Desde el 19 de setiembre del 2013</i>	<i>Hasta la fecha</i>

MISIÓN - VISIÓN Y VALORES

VISIÓN

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.

VALORES INSTITUCIONALES

COMPROMISO
LEALTAD
HONRADEZ
PROACTIVIDAD
RESPONSABILIDAD

MISIÓN

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.

RUBROS DE NEGOCIO

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

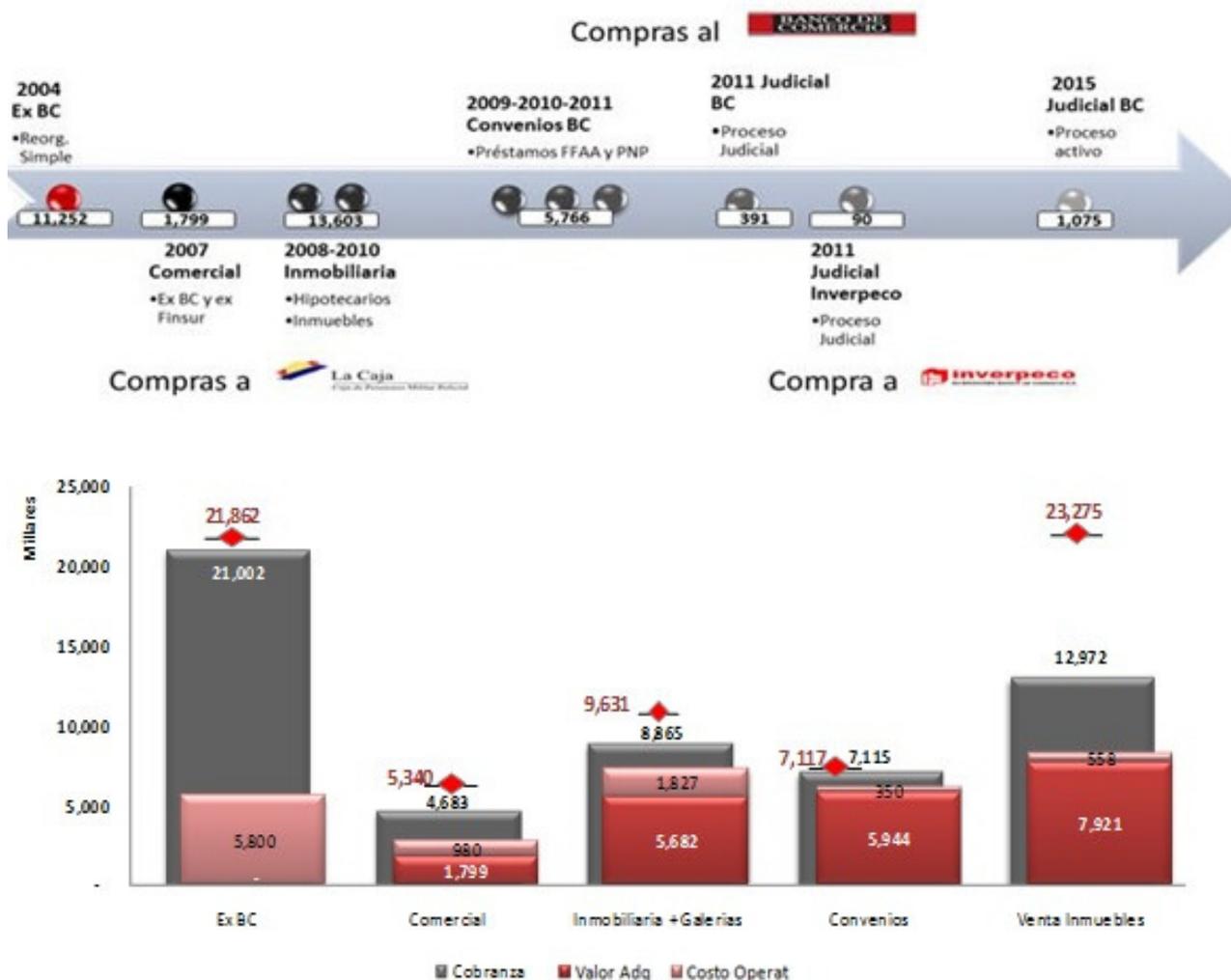
- Recuperación de Cartera
- Venta de inmuebles
- Administración de Inmuebles de terceros y Propios
- Inversiones financieras

6.1.-RECUPERACIÓN DE CARTERA

Administradora del Comercio S.A., cuenta con más de 14 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:



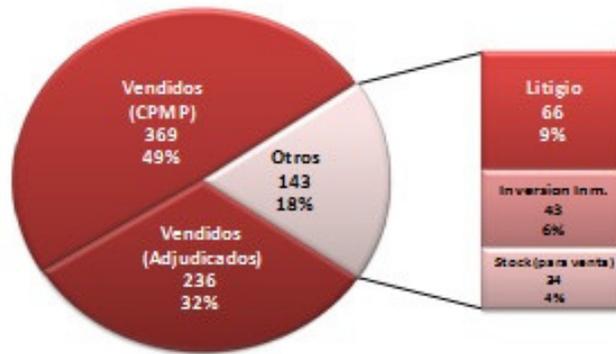
6.2.-VENTA DE INMUEBLES

Las unidades inmobiliarias de propiedad de la empresa se concentran principalmente en el sector C y D. Durante el 2018, el mercado inmobiliario registró una mejoría con relación a los periodos anteriores, no obstante aún persiste una sobre oferta 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.

Administradora del Comercio S.A., al cierre del 2018, cuenta con un total de 143 activos[1], 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 Dieciséis (16) inmuebles por un valor aproximado de US\$ 923,400.00.

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 Administración y Mantenimiento de inmuebles.

[1] Total de activos, no considera diferenciación de la calidad del activo desde el punto de vista stock y en litigio



Para el 2018 se logró la recuperación de 08 inmuebles, de 12 proyectados. Esta tarea alcanzó el 68%, debido a las acciones dilatorias de los demandados y a las dificultades y trámites propios del Poder Judicial entre otros.

Finalmente señalaremos que al cierre del periodo 2018 la empresa cuenta con un stock de 34 inmuebles disponibles para la venta, 43 pertenecientes a Galerías Comerciales (destinados al alquiler) y 66 inmuebles en litigio (para la recuperación de la posesión y su posterior venta).

Conforme lo apreciado nuestros principales activos se han venido realizando progresivamente producto de los esfuerzos y estrategias de venta. En la actualidad queda el 18% por realizar, dentro de nuestro plan de conversión de activos, en instrumentos líquidos.

[1] Total de activos, no considera diferenciación de la calidad del activo desde el punto de vista stock y en litigio

6.3.- ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

Nuestra empresa cuenta con más de ocho (8) 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:

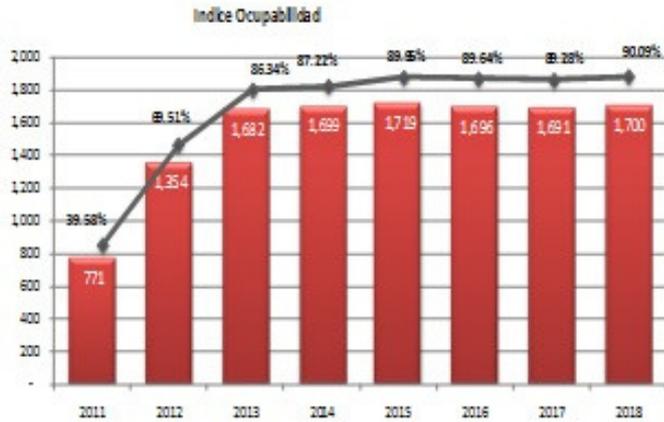


Para brindar el servicio, la Gerencia Inmobiliaria cuenta con un Departamento de Comercialización que está encargada de la colocación mediante venta y/o arrendamiento de las unidades inmobiliarias. Es por lo tanto responsable de la ocupación, supervisión y formalización de contratos, así como de la gestión 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.

[1] Total de activos, no considera diferenciación de la calidad del activo desde el punto de vista stock y en litigio

PRINCIPALES RESULTADOS DE GESTION

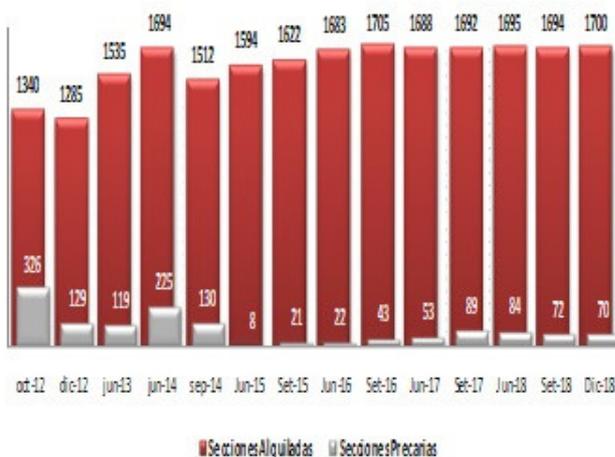
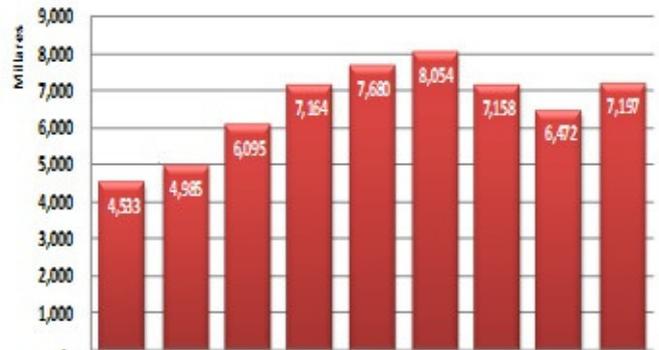


Administradora del Comercio S.A ha logrado dar sostenibilidad al explosivo crecimiento de la ocupación en especial de las galerías, a partir del cambio en la visión del negocio.

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.

Facturación
Expresado en miles de dolares



A nivel de morosidad se ha venido accionando las cobranzas por medio de las unidades de Comercialización, Prejudicial y Judicial, 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 S.A., 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 - 2017/2018 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%.

GESTIÓN DE CONTINGENCIA

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

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, fue apelada ante el Tribunal Fiscal para que la citada entidad disponga la correcta reliquidación.
- El otro proceso está relacionado al IR 98.99 y 2000 así como al IGV 99 y 2000, resuelto recientemente, con fecha de notificación 22/02/2019, pudiendo ser apelado en la vía judicial.

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 retornado el

expediente nuevamente a primera instancia, en la que se ha declarado FUNDADA EN PARTE la demanda. Este pronunciamiento ha sido apelada por la SUNAT. Y el Tribunal Fiscal, la decisión de la segunda instancia fue declarar ineficaz la sentencia de primera instancia, retomando el expediente.

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/. 5'096,767.54
Procesos Laborales:	S/. 456,518.91

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.

GESTIÓN DE RIESGO

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A, 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 gestión de capital.

Con la finalidad de mitigar los riesgos, la empresa evalúa permanentemente los diferentes escenarios e identifican estrategias, e incorpora el uso de herramientas de gestión de acuerdo a la realidad y tamaño de la empresa.

A nivel Organizacional el área de Riesgos, es responsable de administrar integralmente la gestión de riesgos en conjunto con la Gerencia General e incorpora funcionalmente la participación activa de toda la empresa.

Riesgo de crédito

La empresa está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar, y por sus actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos e instituciones financieras, transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros.

Este riesgo es manejado de acuerdo con los principios proporcionados por la empresa para minimizar la concentración del riesgo y, por consiguiente, mitigar pérdidas financieras provenientes de incumplimientos potenciales de la contraparte. La máxima exposición al riesgo de crédito de los componentes de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, proviene del rubro efectivo y equivalente al efectivo, inversiones financieras y otras cuentas por cobrar. Los saldos bancarios se encuentran depositados en instituciones financieras peruanas de reconocido prestigio.

En el caso de los ingresos por los servicios en administración debido a la naturaleza de estas cuentas, el riesgo de crédito es bajo porque se trata de transacciones con relacionadas, cuyas deudas son cobradas o liquidadas en su mayoría en el corto plazo.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la empresa, los riesgos de mercado comprenden principalmente en el riesgo de tipo de cambio y en el riesgo de tasa de interés

i. Riesgo de tipo de cambio

La Gerencia de administración y finanzas es la responsable de identificar, medir, controlar e informar la exposición al riesgo cambiario global. La empresa mantiene un adecuado control de los posibles descalces entre sus posiciones activas, pasivas, teniendo en cuenta que nuestros principales ingresos operacionales provienen de Dólares y el pago de obligaciones mayormente son soles.

En este sentido la Gerencia monitorea este riesgo a través del análisis de las variables macro - económicas del país y cotiza entre las entidades del sistema financiero las mejores tasas por operaciones de cambio.

Durante el 2018, debido al fortalecimiento del tipo de cambio ha sido favorable manteniendo posición importante en depósitos a plazos ME.

ii. Riesgo de tasa de interés

La empresa no mantiene una exposición significativa al riesgo de cambios en las tasas de interés de mercado debido a que no presenta instrumentos financieros con tasas de interés variables. Salvo los Fondos Mutuos que son instrumentos de muy bajo riesgo extra-conservador que garantizan una rentabilidad dentro de los rangos razonables que ofrece el producto en el mercado.

Riesgo de liquidez

Administradora del Comercio S.A., 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 destinarlos a nuevas inversiones.

Riesgo Operacional y reputación

Con relación al riesgo operacional se trabaja 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 2018 no han existido mayores reportes, salvo casos específicos que han sido solucionados dentro de los tiempos y a satisfacción de los solicitantes.

Gestión de capital

La Compañía gestiona activamente una base de capital con el fin de cubrir los riesgos inherentes a sus actividades. La adecuación de capital de la Compañía es controlada usando, entre otras medidas, ratios establecidos por la Gerencia.

PRINCIPALES LOGROS

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

Administradora del Comercio S.A., 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 2018 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.

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

Las recuperaciones obtenidas en el año 2018, se ven reflejadas en la recuperación efectiva de US\$579,044 (Quinientos setenta y nueve mil y 44/100 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, comercial 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 (08) ocho inmuebles, los mismos que reflejados en dólares americanos ascienden a la suma de US\$ 1'054,258.80 (Un millón cincuenta y cuatro mil con doscientos cincuenta y ocho y 80/100 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.

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de situación financiera:

	AL 31.12.2018
	S/.
Venta de Inmuebles	3,093,403
Alquiler de Inmuebles	623,391
Ingresos de Operacionales	1,128,440
Ingresos Serv. Administ Inmob.	1,453,363
Cesión de Creditos	51,000.00
Total Ingresos Operacionales	6,349,598
Costo de Operacionales	-1,967,448
Costos Serv. de Administ Inmob.	-1,246,155
Costo Venta de Bienes	-725,764
Costos Cesión de Créditos	-
Total Costos Operacionales	-3,939,367
Utilidad (Pérdida) Bruta	2,410,231
Gastos Administrativos	-2,474,474
Otros Ingresos Operativos	872,851.19
Otros Gastos Operativos	-970,904
Ganancia (Pérdida) Operativa	-152,296
Ingresos Financieros Neto	2,061,329
Diferencia de Cambio	875,411.57
Ganancia (Pérdida) del Periodo	2,774,445
Impuesto a la Renta	-1,285,373
Ganancia del Ejercicio	1,489,072

Estado de Resultados:

	AL 31.12.2018
	S/.
Activo	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	22,178,881
Cuentas por Cobrar Comerciales (Neto)	10,944,674
Cuentas por Cobrar a Ent. Relacionadas	669,032
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	3,235,220
Activos Manteneridos para la Venta	6,713,306
Otros Activos Corrientes	1,152,688
Inversiones Financieras	18,261,368
Inversiones Inmobiliarias	10,220,953
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	376,283
Total Activo	73,752,405
Pasivo	
Cuentas por Pagar Comerciales	164,600
Otras Cuentas por Pagar	1,270,029
Provisiones	31,819,225
Ingresos Diferidos (Netos)	1,333,655
Total Pasivo	34,587,509
Patrimonio	
Capital Emitido	28,911,098
Reserva Legal	4,040,965
Resultados Acumulados	4,723,761
Utilidad (Pérdida) Periodo	1,489,072
Patrimonio Neto	39,164,896
Total Pasivo y Patrimonio	73,752,405

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 2018 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 2018, se obtuvo la suma de S/ 1,950,799. En el mismo periodo la venta de los inmuebles correspondiente a las carteras inmobiliarias y galerías fue del orden de S/ 3,168,262.

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 2018 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 2018, nuestro patrimonio neto contable asciende a la suma de S/ 38,370,552.

Estado de Ganancias y Pérdidas

Ingresos Operacionales

Los ingresos brutos en el 2018 ascienden a S/6,349,598 resultado de los ingresos operacionales por: **(i)** Venta de bienes y alquiler por S/ 3,716,794; **(ii)** Intereses, comisiones y recupero de gastos y créditos incobrables, reconocimiento del diferido de la cartera de créditos por S/ 1,128,440; y **(iii)** Prestación del servicio de administración de los inmuebles de la Caja por S/ 1,453,363.

Costo de Operación (recuperación y venta de bienes Ingresos Operacionales

Rubro expresado en soles 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 2018, por un total de S/ 3,939,367.

Utilidad Bruta

La utilidad bruta en el 2018 asciende a S/2,410,231, resultado de la diferencia entre los ingresos propios de la operación del negocio y los costos correspondientes.

Gastos de Administración

En el año 2018, los gastos ascendieron a: S/ 2,474,474, representados principalmente por: **(i)** Gastos de personal de gerencia y administrativo por S/ 1,509,455; **(ii)** Servicios prestados por terceros por S/ 832,795; **(iii)** tributos S/ 7,393; **(iv)** Depreciación y amortización S/ 46,808; y **(v)** Otros gastos de gestión por S/ 78,023.

Ingresos y gastos financieros

En el 2018, los ingresos financieros ascendieron a S/ 2,061,329, 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 sol arrojó una pérdida de S/ 875,412.

Otros Ingresos y gastos Operativos

Se registró un ingreso en el periodo de S/652,615, resultante de llevar a valor razonable las inversiones inmobiliarias de la empresa. Los otros ingresos operativos ascendieron a S/ 220,236 y los gastos operativos ascendieron a S/ 970,904, 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, 774,445, los mismos que luego de deducir el impuesto a la renta arrojó una utilidad neta contable de S/ 1, 489, 072.

Balance General

Activos.-

Al 31 de diciembre de 2018 el activo total asciende a S/ 73,752,405, siendo los rubros más importantes: efectivo y equivalente de efectivo ascendente a S/ 22,178,881, Inversiones financieras por la suma de S/ 18,261,368, bienes inmuebles para la venta, otros en litigio y/o en proceso de saneamiento (en un futuro destinados a la venta), edificaciones y otros por un importe de S/ 17,093,303, los Créditos por Cobrar neto de provisión de S/ 10,944,674, otras cuentas por cobrar S/ 3,235,220, otros activos por la suma de S/ 1,369,926, conformado principalmente por reclamos de impuestos a la SUNAT y otros y cuentas por cobrar a vinculadas ascendente a S/ 669,032.

Pasivos

Al 31 de diciembre de 2018 los pasivos totales ascendieron a S/ 34,587,509, siendo los rubros más importantes las provisiones de contingencias tributarias expresadas según el escenario, con calificación de probable por S/ 28,389,609, provisión para créditos contingentes por S/ 3,057,764 y por litigios por la suma de S/ 371,852, e ingresos diferidos por S/ 1,333,655, Cuentas por pagar por S/ 164,600, Otras cuentas por pagar S/ 1,270,029.

Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2018 nuestro patrimonio neto contable ascendió a la suma de S/ 39,164,896, que comprende la cuenta capital social y reservas por S/ 32,952,063; resultados acumulados de S/ 4,723,761 y la utilidad neta del ejercicio económico 2018 ascendente a S/ 1,489,072.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de **ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.**, durante el año 2018. 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.

Señor: Luis Alberto Alva De la Cuadra

Gerente General (e)

Señor.Gino Eduardo Magni de Rutte

Gerente de Administración y Finanzas (e)

Señor Wilmer Alfredo Benites Benites

Gerente Inmobiliario (e)