

2019



Memoria Anual
Administradora del comercio S.A



01/01/2019



PRESENTACIÓN	03
01.-INFORMACION DE LA EMPRESA	04
02.- GESTION	06
03.- DESCRIPCION DE LA ORGANIZACIÓN	07
04.-DIRECTORIO Y PRINCIPALES EJECUTIVOS	09
05.-MISION – VISION Y VALORES	11
06.- RUBROS DE NEGOCIO	12
07.-GESTION DE CONTINGENCIA	17
08.- GESTION DE RIESGO	19
09.- PRINCIPALES LOGROS	21
10.-ESTADOS FINANCIEROS	22
DECLARACION DE RESPONSABILIDAD	25

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 de 2004.

Somos una empresa en marcha, con quince años en actividad, mantenemos ingresos operacionales permanentes que nos permite trabajar a la fecha con recursos propios generar excedente, y progresivamente fortalecernos patrimonialmente.

Nos describimos como una empresa formada por un equipo humano comprometido, con experiencia que nos permite ver con optimismo nuevos retos para los próximos años.

El 2019 fue un año marcado permanentemente de retos, cambios y situaciones difíciles. El 21 de julio del 2019, la SUNAT mediante resolución coactiva nos requirió el pago de una deuda exigible por la suma de (S/ 20´413,201), obligación que ADC ha venido pagando a lo largo del segundo semestre del año y que al cierre del presente año, hemos logrado cancelar cerca de 70% de la deuda. Esta deuda se seguirá pagando hasta el mes de mayo del 2020, pese a la posición adversa expresada por ADC a lo largo de este periodo.

Por el lado de nuestros principales negocios, diremos que al cierre del año pese al bajo crecimiento de la económica, el ruido político hasta la disolución del congreso, y los casos de corrupción permanente; ADC logró por el lado de las Ventas de Inmueble, colocar un total de S/ 3,056,000 millones que representa vs el 2018 una ligera contracción del 1%.

Respecto a los alquileres de los 44 ctivos de propiedad de ADC, se mantuvo la ocupación de la totalidad de ellos registrando un ligero crecimiento del 2% respecto al año pasado.

Por el lado de la recuperación de la cartera vigente, vencida y judicial, señalaremos que los bajos resultados alcanzados en el 2018 (S/ 1, 128,440) fueron revertidos considerablemente este año alcanzando al cierre del presente año un crecimiento del 56% que representa S/ 2, 539,398. 00

En este rubro debemos de señalar como un hecho bastante positivo, la compra de cartera judicializada al BCP por un valor nominal de S/. 10´880,047.20 (Diez Millones Ochocientos Ochenta Mil Cuarenta y Siete con 20/100 Soles), totalmente garantizada, con garantías hipotecarias. Al cierre del presente año hemos logrado recuperaciones importantes que nos hace ver con optimismo la realización de esta compra en menor tiempo al previsto.

Con relación al servicio de administración de inmuebles de propiedad de la CPMP que se viene brindando desde el 2011, 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, precariedad y morosidad.

Finalmente cabe mencionar que nuestras inversiones están íntegramente colocadas en instrumentos de bajo riesgo, como los Depósitos a plazos MN y ME.

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.

INFORMACION DE LA EMPRESA

Nombre de la empresa: ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S. A
Dirección: Calle Clemente X N° 135 Magdalena del Mar – Lima Perú
Número de teléfono: 500-1020

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 de 2003.

Por Escritura Pública de fecha 29 de noviembre del año 1984, extendida ante el Notario Público de Lima, Felipe de Osma Elías, el Banco Peruano de los Constructores -BANPECO, cambió su denominación social a Banco Peruano de Comercio y Construcción - BANPECO. El cambio quedó inscrito en el asiento 102 de fojas 491, Tomo 409 del Registro Mercantil de Lima. Posteriormente, por Escritura Pública de fecha 14 de julio de 1986, extendida ante el Notario Público de Lima, Dr. Felipe de Osma Elías, se volvió a cambiar la denominación social, esta vez por BANCO DE COMERCIO. El cambio quedó inscrito en el asiento 123 de fojas 208 del tomo 415 del Registro Mercantil de Lima.

Mediante Escritura Pública de Reorganización Simple, Cambio de Denominación y Objeto Social, Modificación Parcial de Estatuto y Constitución de Empresa Bancaria de fecha 18 de Agosto del año 2004 extendida ante el Notario Público de Lima Dr. Sandro Raúl Mas Cárdenas en reemplazo del titular del oficio Dr. Javier Aspauza Gamarra y Escritura Pública de Cumplimiento de Condición Suspensiva de fecha 31 de Agosto del año 2004 extendida ante Notario Público de Lima Dr. Javier Aspauza Gamarra, el antiguo BANCO DE COMERCIO cambió su denominación social a ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A., así como modificó su objeto social y por ende, su Estatuto Social; actos que quedaron inscritos en el Asiento B00016 de la Partida N° 11006634 del Registro de Personas Jurídicas, Zona Registral N° IX - Sede Lima.

El 27 de setiembre de 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.

Régimen de la Propiedad

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A. es una empresa sujeta al régimen laboral privado y de plazo indeterminado.

Actividad Económica

La actividad económica de **ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.** se desarrolla dentro del sector financiero e inmobiliario, caracterizada principalmente por los servicios de cobranza que efectúa sobre los derechos de las cuentas por cobrar comerciales, inmobiliarias y venta de los bienes muebles e inmuebles registrados en el Activo de la Empresa.

Somos una empresa que brinda principalmente servicio al grupo corporativo, por lo que nuestro ámbito de competencia está dentro del grupo.

La empresa ha cumplido quince (15) 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.



Grupo Económico

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), Inversiones Banco de Comercio S.A. (Inverpeco).

1. Capital Social

El capital social de la Empresa al 31 de diciembre de 2019 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 pagada; el valor nominal de la acción representativa del capital social asciende a S/. 0.42 (42/100 sol).

Número de acciones y tipo

El número de acciones de **ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.** al 31 de diciembre de 2019, 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 (42/100 nuevo sol) cada una.

ACCIONISTA	N° 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%		

TENENCIA ACCIONES CON DERECHO A VOTO	NÚMERO DE TENEDORES (AL CIERRE DEL EJERCICIO)	% DE PARTICIPACIÓN
Menor al 1%	432	0.63%
Entre 1% y un 5%		
Entre 5% y un 10%		
Mayor al 10%	1	99.37%
Total		

2.-Gestión

Al 31 de diciembre de 2019, el total de las inversiones de Administradora del Comercio S.A alcanzó S/.48, 797,900, Portafolio constituido por cartera de créditos (30%), activos financieros (37%) y activos inmobiliarios (33%).

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 fondos.

INVERSIONES	
CARTERA DE CREDITOS	14,645,606
ACTIVO FINANCIEROS	17,863,336
ACTIVOS INMOBILIARIOS	16,288,958
CONTRATOS MUTUOS	-
TOTAL DE INVERSIONES	48,797,900
ACTIVOS FINANCIEROS	
ACTIVOS	
I. INVERSIONES DE CORTO PLAZO	
1. DEPOSITO A LA VISTA	5,077,450
CUENTA CORRIENTE Y FONDO FIJO	313,228
CUENTA DE AHORROS	4,771,448
2. DEPOSITO A PLAZO	-
3. FONDOS MUTUOS	-
4. FONDOS RESERVA	198,660
II. INVERSIONES A MEDIANO PLAZO	
FONDOS DE INVERSION	-
III. INVERSIONES A LARGO PLAZO	
RENTA FIJA	-
BONOS SUBORDINADOS (BC)	12,580,000
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	17,863,336

Cartera de Créditos: Constituida por cartera propia y adquirida al grupo corporativo.

El 2019, se adquirió una cartera al BCP, conformada por 39 clientes por un valor nominal de (Diez Millones Ochocientos Ochenta Mil Cuarenta y Siete con 20/100), 100% garantizada.

La cartera de créditos es diversificada, y su recuperación se encuentra a cargo de los Departamentos de Cobranza Judicial y Prejudicial de la Gerencia de Recuperaciones y Asesoría Legal.

Activos financieros: los activos están conformados por inversiones de corto y largo plazo, constituido en depósitos a la vista, en entidades de primer orden y bonos subordinados adquiridos al Banco de Comercio, durante el periodo 2012-2019 .

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%.

2.1

2.2

2.3

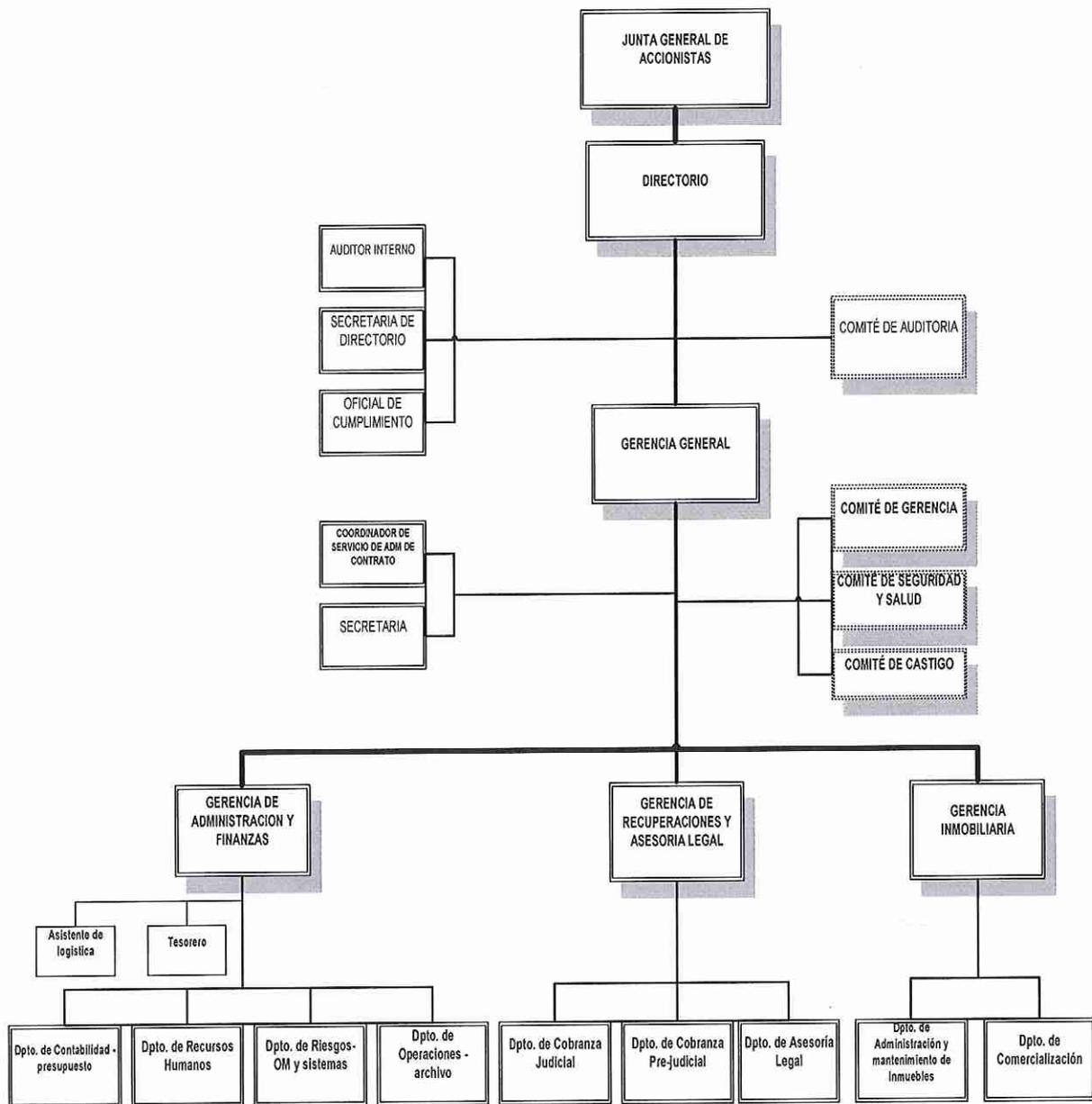
Inmuebles: Están constituidos por activos recuperados, alquilados y otros en litigio de corto, mediano y largo plazo. La recuperación es de carácter progresivo, siempre y cuando no se logren acuerdos que conlleven a acortar el tiempo, trasladar el riesgo y hacer efectiva la recuperación y venta futura.

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

3.-Descripción de la Organización

Administradora del Comercio, mantiene la estructura organizacional del 2018-2019.

Somos una organización que se adapta a los cambios y retos permanentes mediante un diseño funcional y flexible, que nos permite administrar con éxito nuestros negocios e integrar de manera eficiente a todas las unidades organizacionales.



Durante el 2018 Administradora del Comercio S.A, estaba formada por un total de 65 personas, en el 2019, incorporamos como parte del equipo dos (02) abogados para el proyecto de formalización judicial y otorgamiento de escritura pública, y a su vez logramos cubrir la posición de auxiliar administrativo en Yuyi, vacante desde el año pasado. Con estas incorporaciones llegamos a ser 68 colaboradores, de los cuales el 73% (50) están clasificados como permanentes y 27% (18) están con contratos; La estructura de la organización la resumimos en los siguientes cuadros:

Resumen	A nivel de puestos	A nivel de personas
Secretaría del directorio	1	0
oficial de cumplimiento	1	1
Auditoría	2	2
Gerencia General	4	4
Gerencia de Recuperaciones y Asesoría legal	15	14
Gerencia de Administración y finanzas	22	20
Gerencia Inmobiliaria	27	27
totales	72	68

Clasificación	Nº personas
GERENTES	3
AUDITOR INTERNO	1
FUNCIONARIOS EN GENERAL	29
EMPLEADOS EN GENERAL	35
TOTAL	68

A continuación describimos brevemente la función general de las Gerencias de línea y se enumera las unidades organizacionales dependientes 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 en primera instancia, 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 asimismo, 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

4.1- Directorio

DIRECTORIO				vigencia	
NOMBRE	APELLIDOS	CALIFICACION	CARGO	DESDE	HASTA
Pablo Ernesto	Palacios Delgado	independiente	PRESIDENTE	09 de marzo de 2018	17 de enero de 2020
Jacqueline Shirley	Malpartida Quispe	independiente	VICEPRESIDENTE	15 de agosto de 2018	29 de marzo de 2019
Jacqueline Shirley	Malpartida Quispe	independiente	DIRECTOR	07 de noviembre de 2017	17 de enero de 2020
Pablo Ernesto	Palacios Delgado	independiente	DIRECTOR	15 de enero de 2018	17 de enero de 2020
Shirley Margaret	Pando Beltrán	independiente	DIRECTOR	25 de enero de 2019	17 de enero de 2020

PABLO ERNESTO PALACIOS DELGADO

Abogado de la Universidad Católica de Santa María, Magister en finanzas y derecho Corporativo de ESAN.

Profesional destacado con larga experiencia en asesoría legal corporativa, pública y privada; Actualmente se desempeña en el Ministerio de Economía y Finanzas como jefe de la oficina de Asesoría jurídica y director de la dirección

SHIRLEY PANDO BELTRAN

Magister en Gestión pública y licenciada de administración de empresas con especialización en finanzas y gestión de riesgos, en EALDE Business Shool Universidad Francisco de Vitoria Madrid, Universidad Peruana de Ciencias aplicadas, Universidad Politécnica de Catalunya, Universidad San Ignacio de Loyola.

Profesional con 23 años de experiencia desarrolladas en el sector público y privado, con amplio conocimiento del mercado de capitales y sistema financiero local, experiencia en la gestión de portafolios de inversión y administración de gestión de riesgos, ha realizado programas de entrenamiento en el fondo latinoamericano de reserva y bancos de inversión como Goldman Sachs, UBS, BlackRock y Carlyle Group.

JACKELINE SHIRLEY MALPARTIDA QUISPE

Licenciada en administración de empresas de la Universidad Nacional Hermilio Valdizan – Huánuco, cuenta así mismo con estudios en la misma universidad maestría en gestión empresarial.

Profesional destacado con amplia experiencia en la administración pública en los niveles de gobierno nacional y regional, con conocimientos especializados en la elaboración y manejo de documentos de gestión, así como en el manejo presupuestal en la Administración pública

Los Directores y Funcionarios de ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A. no tienen entre sí, ningún grado de afinidad ni de consanguinidad.

vigencia				
NOMBRE	APELLIDOS	CARGO	DESDE	HASTA
Luis Alberto	Alva de la Cuadra	Gerente General	Desde el 02 de diciembre de 2018	hasta la fecha
Gino Eduardo	Magni De Rutte	Gerente de Administración y finanzas	Desde el 02 de diciembre de 2018	hasta la fecha
Wilmer Alfredo	Benites Benites	Gerente Inmobiliario	Desde el 20 de marzo de 2014	hasta la fecha
Luis Alberto	Alva de la Cuadra	Gerente de Recuperaciones y Asesoría Legal	Desde el 19 de enero de 2011	hasta la fecha
Pedro	Alibrandi Salazar	Auditor Interno	Desde el 19 de setiembre del 2013	hasta la fecha

4.2.- Principales Ejecutivos.-

Luis Alberto Alva de la cuadra	<p>Abogado de la universidad de Lima ; Cuenta con una larga trayectoria ejerciendo la profesión ,Se ha desempeñado en el Banco Santander como jefe del departamento de Procesos judiciales y administrativos y Sub Jefe del Departamento de asuntos procesales del Banco de Crédito del Perú .</p> <p>Labora desde el año 2006 en la Administradora del Comercio, ocupando los cargos de Jefe de Asesoría Legal, Gerente de Recuperaciones y Asesoría legal y actualmente encargado de la Gerencia General.</p> <p>Administrador de empresa de la universidad Ricardo Palma , posteriormente realizo estudios de especialización en el área de marketing, Finanzas , Organización y Riesgos , se ha desempeñado en el sector financiero y tareas afines en el sector privado y publico</p>
Gino Eduardo Magni De Rutte	<p>Profesional con larga experiencia se desempeñó en el área de Organización Corporativa, créditos en el Banco Interbank, en el año 2000, formo parte de La Caja de Pensiones militar policial, desempeñando el cargo de Jefe de Recuperaciones.</p> <p>Labora desde el 2009 en la Administradora del Comercio, ocupando los cargos de Jefe de Departamento de Riesgos-OM y Sistemas y actualmente encargado de la Gerencia de Administración y finanzas.</p>
Wilmer Alfredo Benites Benites	<p>Licenciado en Contabilidad y Contador Público Colegiado con estudios de Maestría en Gestión Pública. Cuenta con 6 años de experiencia en el campo inmobiliario y más de 20 años en el de Banca Múltiple y empresas comerciales.</p> <p>Actualmente, se desempeña como Gerente Inmobiliario (e) de la Administradora del Comercio S.A. Se ha desempeñado como apoderado y jefe de operaciones en entidades como el Banco de Desarrollo, Financiera Regional del Sur y Banco de Comercio.</p>
Pedro Alibrandi Salazar	<p>Ejecutivo formado como Contador Público Colegiado Certificado, con diversos cursos en finanzas y control, especializado en auditoría con 32 años de experiencia en evaluaciones financieras y operativas en empresas del sector comercial, bancario y de seguros, tales como Administradora de Comercio, COFIDE, Caja de Pensiones Militar Policial, Banco del Progreso y Banco de la Vivienda.</p>

5.-Visión- Misión valores institucionales



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 y alquiler
- Administración de Inmuebles de terceros y Propios

6.1.-RECUPERACION DE CARTERA

Administradora del Comercio S.A. cuenta con más de 15 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.

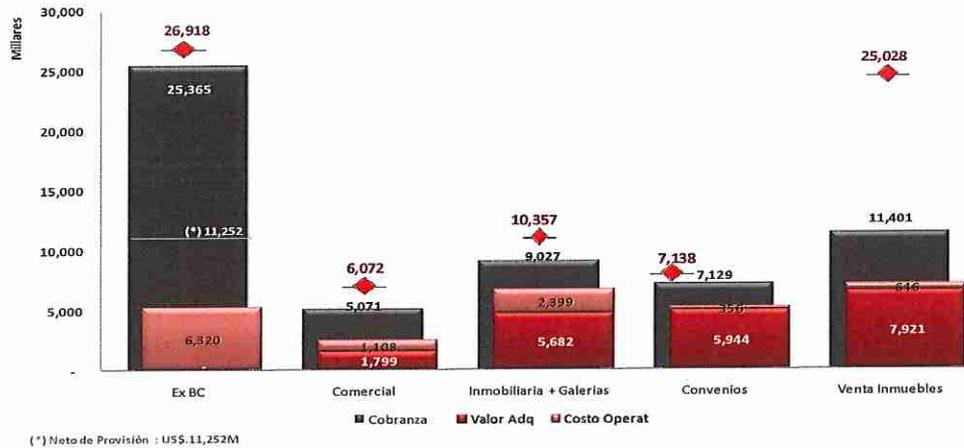
La combinación de un buen equipo de colaboradores, nos ha permitido lograr a través de los años alcanzar resultados positivos en las recuperaciones, los mismos que se han visto reflejados en el fortalecimiento del patrimonio de la sociedad.

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:



Es importante señalar que los resultados de las diversas carteras que administramos han experimentado una mayor recuperación a las expectativas proyectadas originalmente, alcanzando y superando la inversión realizada, conforme se aprecia en el cuadro siguiente de Evolución de Cobranzas y Venta de Inmuebles Vs Costos Operacionales:

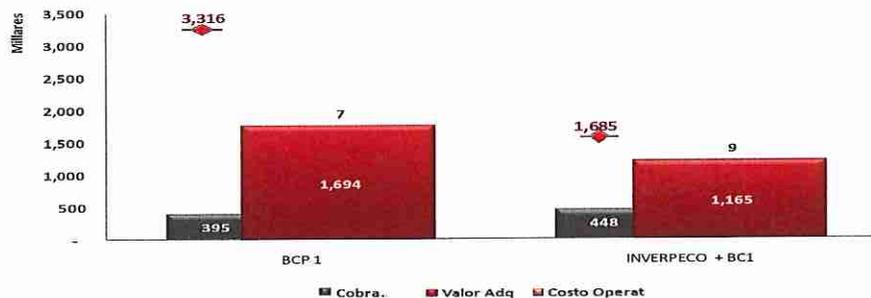
**Evolución de Cobranzas y Venta de Inmuebles Vs Costos Operacionales
Expresado en Miles de Dólares Americanos
Acumulado a Diciembre 2019**



Como se puede apreciar, a pesar del éxito en la gestión de recuperación y venta de inmuebles, aún se mantienen proyecciones de recupero futuro (-♦-) de estos portafolios.

Asimismo, de las carteras más recientemente adquiridas mantenemos similares expectativas, las que se reflejan en el siguiente cuadro:

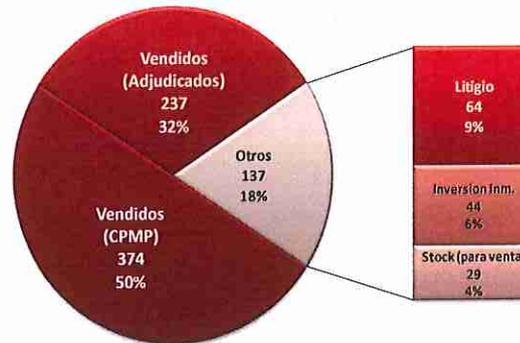
**Evolución de Cobranzas y Venta de Inmuebles Vs Costos Operacionales
Expresado en Miles de Dólares Americanos
Carteras adquiridas el 2015 y 2019
Acumulado a Diciembre 2019**



6.2.-VENTA DE INMUEBLES

Las unidades inmobiliarias de propiedad de la empresa se concentran principalmente en el sector C y D. Durante el 2019, 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 2019, cuenta con un total de 137 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 siete (7) inmuebles por un valor aproximado de US\$ 923,166.00.



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. Para el 2019 se logró la recuperación de 02 inmuebles, de 03 proyectados. Esta tarea alcanzó el 67%, debido a las acciones dilatorias de los demandados y a las dificultades y trámites propios del Poder Judicial entre otros.

Al cierre del periodo 2019 la empresa cuenta con un stock de 29 inmuebles disponibles para la venta, 44 pertenecientes a Galerías Comerciales (destinados al alquiler) y 64 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.

6.3.-ADMINISTRACION DE INMUEBLES

Nuestra empresa cuenta con más de nueve (9) años de experiencia en el rubro de la administración de inmuebles, cuyos resultados nos avalan para ofrecer un servicio de calidad.

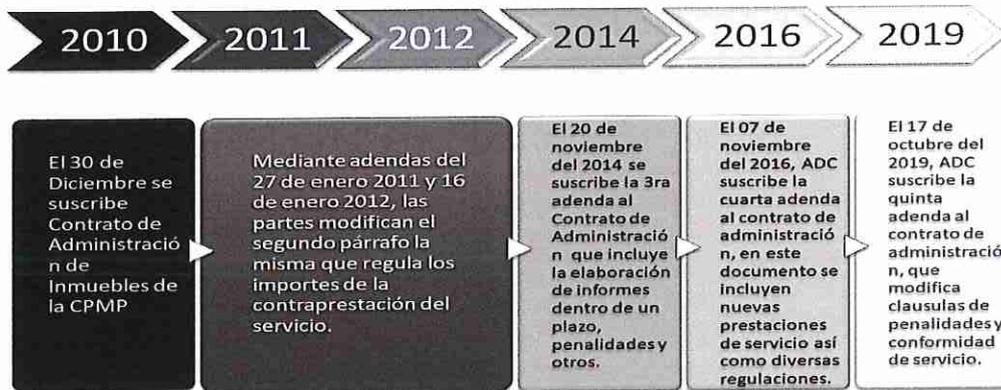
Nuestro objetivo primordial es ofrecer a nuestros clientes un servicio completo que certifique eficiencia, bienestar, seguridad y un óptimo funcionamiento de la operación general del inmueble administrado.

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.

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

En la actualidad la empresa administra los inmuebles de la CPMP de acuerdo al contrato de Administración suscrito el 30 de diciembre de 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 encargado 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 conjuntamente con el Departamento de Asesoría Legal, 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.

PRINCIPALES RESULTADOS DE GESTION

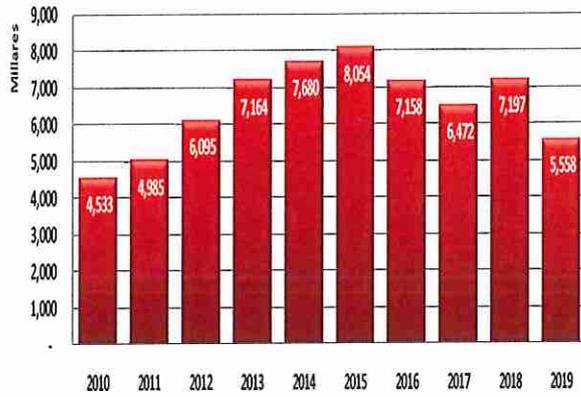


Administradora del Comercio S.A ha logrado dar sostenibilidad al explosivo crecimiento de la ocupación en especial de las galerías, a partir del cambio en la visión del negocio.

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

Facturación

Expresado en miles de dolares



A nivel de morosidad y precariedad se ha venido accionando las cobranzas y recuperación de secciones inmobiliarias 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.

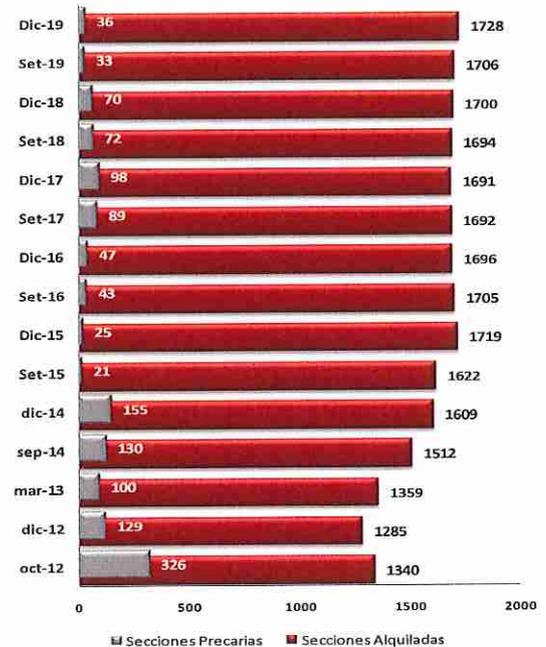
No obstante, la implementación de controles permanentes ha permitido reducir la morosidad y precariedad.

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.

A nivel de facturación, los resultados muestran 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 migrando a zonas de menor precio. Otro factor relevante es la gran oferta de oficinas modernas que existe en la actualidad. Con la implementación del proyecto de Adecuación de Servicios en el que proponemos habilitar Áreas Comunes Exclusivas en el CE Paseo Prado estimamos que podrá neutralizar la desocupabilidad temporal que experimenta el centro empresarial, y permitirá a ésta alinearse con la competencia con el objetivo de fidelizar y atraer a nuevos clientes.

Precariedad

Expresado en Unidades



7.-Gestion de contingencia

7.1.-CONTINGENCIA TRIBUTARIA

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

Las resoluciones de determinación de deuda, multas y órdenes de pago emitidas por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT), como resultado de su proceso de fiscalización relacionados con el Impuesto a la Renta (IR) y el Impuesto General a las Ventas (IGV) de los años 1996, 1997, 1998, 1999 y 2000, valorizadas al 31 de diciembre de 2019, ascienden aproximadamente, a S/ 280'461,375.00 incluido intereses y multas.

No obstante, se debe precisar que la Sociedad ha iniciado un Proceso de Acción de Amparo en contra de la Sunat y el Tribunal Fiscal, en el cual se ha solicitado la variación de la tasa de interés moratorio (TIM) por el Índice de Precios al Consumidor (IPC). Este proceso se encuentra pendiente de resolución ante el Tribunal Constitucional (TC). Nuestros asesores legales externos consideran que la deuda total calculada aplicando el IPC en lugar del interés moratorio, ascendería a la suma de S/ 102'186,378.00 al 31 de diciembre de 2019.

Existen dos procesos administrativos seguidos ante el Tribunal Fiscal, y dos procesos contenciosos administrativos seguidos ante el Poder Judicial, en los cuales se está ventilando la determinación de la deuda a pagar.

El proceso relativo al IR 1997 e IGV 1998, en el cual se discute un monto total de S/ 114'356,737.00 calculado al TIM, o de S/ 41'611,824.00 calculado al IPC, ha sido materia de una Resolución del Tribunal Fiscal (RTF) por parte del Tribunal Fiscal, ante lo cual con fecha

El proceso relativo al IR 1997 e IGV 1998, en el cual se discute un monto total de S/ 114'356,737.00 calculado al TIM, o de S/ 41'611,824.00 calculado al IPC, ha sido materia de una Resolución del Tribunal Fiscal (RTF) por

parte del Tribunal Fiscal, ante lo cual con fecha 09/02/2018 se ha presentado una demanda contencioso administrativo, a efectos de impugnar judicialmente la citada Resolución. También, en el fuero administrativo, se viene cuestionando la resolución de cumplimiento emitida por la SUNAT. Esta resolución fue apelada con fecha 28/03/2018, solicitando que la citada entidad disponga la correcta reliquidación.

El otro proceso está relacionado al IR 1998, 1999 y 2000 así como al IGV 1999 y 2000. En este proceso se discuten montos por un total S/ 145'728,101.00 calculado al TIM o de S/ 45'214,231.00 calculado al IPC, y fue resuelto con fecha de notificación 22/02/2019. Al respecto se ha presentado una demanda contencioso administrativo con fecha 22/05/2019, solicitando la nulidad de la RTF emitida por el Tribunal Fiscal. A su vez se viene discutiendo un proceso administrativo en contra de la resolución de intendencia de SUNAT, la cual fue apelada ante el Tribunal Fiscal con fecha 21/08/2019.

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, sin embargo, este fallo fue declarado nulo en Segunda instancia por aspectos formales. El expediente ha retornado a primera instancia, en la que se ha declarado FUNDADA EN PARTE la demanda. Este pronunciamiento ha sido apelado por la SUNAT y el Tribunal Fiscal, la decisión de la segunda instancia fue declarar ineficaz la sentencia de primera instancia, reformando el expediente. Por lo que, con fecha 08/08/2018 se presentó un escrito de agravio constitucional siendo concedido con fecha 14/08/2018. El citado proceso está pendiente de ser resuelto por el Tribunal Constitucional.

Por otro lado, con fechas 21/06/2019 y 24/06/2019 se notificaron a la Sociedad las Resoluciones de Ejecución Coactiva N° 023-006-5653411 y N° 023-006-5656206 respectivamente, en las que la SUNAT requería el pago de S/ 20'413,201.00.

Se precisa que la citada cobranza coactiva deviene del proceso relacionado al IR 1998, 1999 y 2000 así como al IGV 1999 y 2000 por la emisión de la RTF notificada el 22/02/2019 sobre los reparos confirmados por el Tribunal Fiscal. Al respecto, durante el ejercicio 2019 se efectuó el pago de S/ 17'108,117.00.

Del mismo modo, con fecha 13/09/2019, la SUNAT notificó la Resolución de Ejecución Coactiva N° 023-006-5838596 requiriendo el pago de S/ 2'664,668.00. La presente exigencia se genera por la RTF relacionada al IR 1997 e IGV 1998. Al respecto, se realizaron las gestiones necesarias con la finalidad de solicitar el aplazamiento con fraccionamiento sobre el monto señalado.

Finalmente, con fecha 17/09/2019, la SUNAT notificó la Resolución Coactiva N° 023-006-5857660 requiriendo el pago de S/ 1'638,034.00. La presente exigencia corresponde a resoluciones multas del IR 1997. Al respecto, se vienen realizando las gestiones que corresponden ante la administración tributaria.

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/ 1'719,399.25
	US\$ 897,952.14
Procesos Laborales:	S/ 840,749.50

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.- Gestión 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 gestión de capital

Con la finalidad de mitigar los riesgos, la empresa evalúa permanentemente los diferentes escenarios e identifica 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.

8.1.- Riesgo de crédito

La empresa está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar y por las actividades financieras, incluyendo sus depósitos en bancos e instituciones financieras, transacciones en moneda extranjera y otros instrumentos financieros. En cuanto a las cuentas por cobrar comerciales señalaremos que existe a una evaluación permanente sobre el riesgo de cobrabilidad de las cuentas por cobrar para determinar la respectiva provisión y los riesgos de la realización de la cobranza judicial principalmente.

Respecto a las Inversiones financieras, tales como los depósitos en bancos, se mantienen los saldos en instituciones financieras locales 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.

Por lo tanto la empresa al cierre del año no reporta riesgo crediticio significativo.

8.2.- 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 2019, el Dólar se mostró bastante estable con una clara tendencia a la baja, por lo que nuestras posiciones por tipo de moneda han sido bastante conservadoras, manteniendo la reserva en dólares para cumplir con las obligaciones de mediano plazo, y en soles contar con los excedentes necesarios para dar operatividad al negocio.

Al cierre del presente año hemos tenido una diferencia de cambio negativa por S/ 425,706, totalmente distinta a la del 2018 donde reportamos una cifra positiva.

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 asimismo, eran instrumentos de muy bajo riesgo extra-conservador que garantizan una rentabilidad dentro de los rangos razonables que ofrece el producto en el mercado. Sin embargo fondos fueron

liquidados para afrontar las obligaciones con la SUNAT en el 2019.

8.3.- Riesgo de liquidez

A partir del segundo trimestre del año hasta el cierre del 2019 Administradora del Comercio ha tenido que derivar fondos líquidos para cumplir con los pagos efectuados a la SUNAT hasta por la suma de S/ 18, 158,000.

Bajo este contexto la liquidez de la empresa paso del 18.81 del 2018 a 8.84. No obstante la empresa conserva una posición líquida versus la buena relación entre sus activos /pasivos, que nos permite cerrar el año con un riesgo controlado.

8.4.- 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, organización, mantenimiento de los sistemas y clima laboral.

Se ha logrado implementar y aprobar una Política Salarial, lo cual permite una mejor estructura frente a temas de desigualdad salarial y otros.

A nivel de procesos se contrató un estudio especializado para temas relacionados a la

gestión Inmobiliaria, siendo que los resultados de los mismos se están trabajando para incorporarlos a mejorar los procesos.

A nivel de sistema la empresa sigue mejorando los temas relacionados con la seguridad de la información. Las mejoras y adecuaciones a los sistemas se han manejado puntualmente.

Finalmente, con relación al riesgo de reputación de la empresa ha fortalecido el Código de ética y conducta profesional, la evaluación permanente de los proveedores y clientes relacionados alguna operación de compra venta y/o de alquiler, estamos trabajando para que el próximo año se implemente los canales de denuncias vía virtual

Durante el 2019 no han existido mayores reportes, salvo casos específicos que han sido solucionados dentro de los tiempos y a satisfacción de los solicitantes.

8.5.- 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.

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 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 2019 se logró alcanzar un 92.8% de ocupabilidad a nivel de unidades inmobiliarias, el mismo que representa un incremento respecto al 40% obtenido al inicio de nuestra gestión. Sin embargo, es preciso resaltar que el Centro Empresarial Paseo Prado se ha visto afectado en estos últimos períodos principalmente debido al incremento en el stock de oficinas prime y sub prime, que con el fin de ocuparlas reducen los precios de colocación en alquiler, lo que trae como consecuencia la desocupación en San Isidro Empresarial. Este suceso deberá ser neutralizado con la ejecución de un proyecto de adecuación de servicios en el que se propone a la CPMP habilitar Áreas Comunes Exclusivas en el CE Paseo Prado, como cafetería/comedor, salas de capacitación, salas de reuniones, etc. El objetivo principal es fidelizar y atraer a clientes potenciales con el fin de lograr ocupabilidad en el Centro Empresarial, y de esta forma lograr

9.2

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

Las recuperaciones obtenidas en el año 2019, se ven reflejadas en la recuperación efectiva de US\$1, 515,497 (Un millón quinientos quince mil cuatrocientos noventa y siete Dólares), 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

Una relación comercial a largo plazo.

Es importante destacar que tanto a nivel de facturación como en la evolución de la morosidad y precariedad, 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 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.

gestión realizada en el seguimiento y cobranza de los créditos Ex – BC, hipotecarios, comercial y convenios flujos.

10.- *Análisis del Resultado de las Operaciones y de la Situación Económica Financiera*

	AL 31.12.2019
	S/.
Venta de Inmuebles	3,056,605
Alquiler de Inmuebles	636,634
Ingresos de Operacionales	2,569,398
Ingresos Serv. Administ Inmob.	1,525,627
Cesión de Creditos	165,500
Total Ingresos Operacionales	7,953,764
Costo de Operacionales	-1,849,404
Costos Serv. de Administ Inmob.	-1,325,728
Costo Venta de Bienes	-686,898
Costos Cesión de Creditos	-165,500
Total Costos Operacionales	-4,027,531
Utilidad (Pérdida) Bruta	3,926,233
Valorización de propiedades de inv	1,037,994
Gastos Administrativos	-2,674,268
Provisión por pérdida crediticia esp	-70,698
Otros Gastos Operativos	-12,615,763
Ganancia (Pérdida) Operativa	-10,396,503
Ingresos Financieros neto	2,085,613
Gastos Financieros neto	-9,547
Diferencia de Cambio	-425,619
Ganancia (Pérdida) del Periodo	-8,746,054
Impuesto a la ganancias	-1,289,907
Total resultados integrales	-10,035,961

	AL 31.12.2019
	S/.
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	5,283,336
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	2,432,489
CUENTAS POR COBRAR A ENT.	240,529
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	5,599,107
EXISTENCIAS	1,006,124
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	963,458
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	15,525,042
ACTIVO NO CORRIENTE	
ACTIVOS POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	192,899
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	12,213,117
CUENTAS POR COBRAR A ENT.	439,197
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,928,373
INVERSIONES FINANCIERAS	12,581,000
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	10,910,158
OTROS ACTIVOS	5,378,800
MOBILIARIO Y EQUIPO	408,060
ACTIVO POR DERECHO EN USO	143,938
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	44,195,543
TOTAL ACTIVO	59,720,585
PASIVO CORRIENTE	
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	97,709
CUENTAS POR PAGAR A ENT. RELACIONADAS	920
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	1,054,969
OBLIGACIONES FINANCIERAS	164,764
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,318,362
PASIVO NO CORRIENTE	
OBLIGACIONES FINANCIERAS	27,692
PROVISIONES DIVERSAS	27,659,023
INGRESOS DIFERIDOS	103,956
PASIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	1,482,617
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	29,273,287
TOTAL PASIVO	30,591,650
PATRIMONIO	
CAPITAL EMITIDO	28,911,098
RESERVA LEGAL	4,189,872
RESULTADOS ACUMULADOS	-3,972,035
TOTAL PATRIMONIO	29,128,935
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	59,720,585

La gestión económica-financiera y administrativa de ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A., en el año 2019 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 2019, se obtuvo la suma de S/ 5, 017,812. En el mismo periodo la venta de los inmuebles correspondiente a las carteras inmobiliarias y galerías fue del orden de S/ 2, 463,000.

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.

En el 2019 se ha tenido pérdida principalmente por los pagos de la contingencia tributaria.

Al cierre del ejercicio contable del 2019, nuestro patrimonio neto contable asciende a la suma de S/ 29, 128,935

Estado de Resultado

Ingresos Operacionales

Los ingresos brutos en el 2019 ascienden a S/ 7, 953,764 resultado de los ingresos operacionales por: (i) Venta de bienes y alquiler por S/ 3, 693,239; (ii) Intereses, comisiones y recupero de gastos y créditos incobrables, reconocimiento del diferido de la cartera de créditos por S/ 2, 569,398; y (iii) Prestación del servicio de administración de los inmuebles de la Caja por S/ 1, 525,627.

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 2019, por un total de S/ 4, 027,531.

Utilidad bruta

La utilidad bruta en el 2019 asciende a S/ 3, 926,233, resultado de la diferencia entre los ingresos propios de la operación del negocio y los costos correspondientes.

Gastos de Administración

En el año 2019, los gastos ascendieron a: S/ 2, 674,268, representados principalmente por: (i) Gastos de personal de gerencia y administrativo por S/ 1, 505,702; (ii) Servicios prestados por terceros por S/ 932,740; (iii) tributos S/ 12,808; (iv) Depreciación y amortización S/ 138,398; y (v) Otros gastos de gestión por S/ 84,620.

Gastos Operativos

Se registró gastos operativos por la suma de S/ 12, 615,763 los cuales están representados por otros ingresos a S/ 374, 690, por el registro de los gastos de la contingencia tributaria ascendente a S/ 12, 990,453.

Ingresos y gastos financieros

En el 2019, los ingresos financieros ascendieron a S/ 2, 085,613, por el reconocimiento de los intereses ganados sobre los bonos, depósitos y préstamos a vinculadas.

Los gastos financieros ascendieron a S/ 9, 547, por el reconocimiento de intereses sobre vehículo y arrendamiento por alquiler de local.

La diferencia en cambio originada por la devaluación del dólar frente al nuevo sol arrojó una pérdida de S/ 425,619.

Utilidad neta

El resultado del ejercicio ascendió a una pérdida de S/ 8, 746,054, y una utilidad tributaria de S/ 3, 311,192 con un impuesto a la renta de S/ 976, 802 lo cual arrojó una pérdida neta de S/ 10, 035, 961.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Activos.-

Al 31 de diciembre de 2019 el activo total asciende a S/ 59, 720,584, siendo los rubros más importantes: efectivo y equivalente de efectivo ascendente a S/ 5, 283,336, Inversiones financieras por la suma de S/ 12, 581,000, 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/ 16, 288,958, los Créditos por Cobrar neto de provisión de S/ 14, 645,605, otras cuentas por cobrar S/ 7, 527,480, otros activos por la suma de S/ 8, 703,097, conformado principalmente por reclamos de impuestos a la SUNAT y otros.

Pasivos

Al 31 de diciembre de 2019 los pasivos totales ascendieron a S/ 30, 591,650, siendo los rubros más importantes las provisiones de contingencias tributarias expresadas según el escenario, con calificación de probable por S/ 24, 271,945, provisión para créditos contingentes por S/ 3, 021,736, por litigios por la suma de S/ 365,342, e ingresos diferidos por S/ 103, 956, pasivo por impuesto a las ganancias por S/ 1,482,617 cuentas por pagar por S/ 97,709, cuentas por pagar a entidades relacionadas por S/ 920, otras cuentas por pagar S/ 1, 054,969, obligaciones financieras por S/ 192,455.

Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2019 nuestro patrimonio neto contable ascendió a la suma de S/ 29, 128,935, que comprende la cuenta capital social 28, 911,098 y reservas por S/ 4, 189 ,872; resultados acumulados de S/ 6, 063,926 menos la pérdida neta del ejercicio económico 2019 ascendente a S/ 10, 035,961.

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 2019. 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)



KPMG en Perú
Torre KPMG, Av. Javier Prado Este 444, Piso 27
San Isidro, Lima 27, Perú

Teléfono
Internet

51 (1) 611 3000
www.kpmg.com/pe

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directores Administradora del Comercio S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Administradora del Comercio S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas de la 1 a la 28.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board), y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.



Opinión

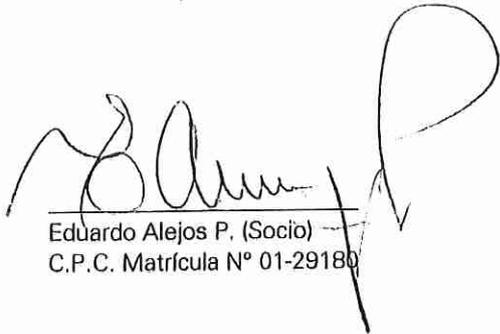
En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Administradora del Comercio S.A. al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Lima, Perú

Caipo y Asociados

6 de marzo de 2020

Refrendado por:



Eduardo Alejos P. (Socio)
C.P.C. Matrícula N° 01-29180

Administradora del Comercio S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

En miles de soles	Nota	2019	2018
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5,283	3,149
Depósitos a plazo	6	-	19,030
Inversiones financieras	7,A	-	5,680
Cuentas por cobrar comerciales	8	2,432	2,223
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	23,B	241	284
Otras cuentas por cobrar	9	5,599	1,306
Existencias	10	1,006	1,271
Otros activos	11	964	953
Total activo corriente		15,525	33,896
Activo no corriente			
Activo por impuesto a las ganancias diferido	24	193	200
Cuentas por cobrar comerciales	8	12,213	8,722
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	23,B	439	385
Otras cuentas por cobrar	9	1,928	1,930
Inversiones financieras	7,B	12,580	12,580
Propiedades de inversión	12	10,910	10,221
Otros activos	11	5,380	5,442
Mobiliario y equipo		409	376
Activo por derecho en uso	22	144	-
Total activo no corriente		44,196	39,856
Total activo		59,721	73,752
Pasivo			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales		98	165
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		1	-
Otras cuentas por pagar	13	1,055	1,270
Obligaciones financieras		165	-
Total pasivo corriente		1,319	1,435
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras		27	-
Provisiones diversas	14	27,659	31,819
Ingresos diferidos		104	157
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	24	1,483	1,176
Total pasivo no corriente		29,723	33,152
Total pasivo		30,592	34,587
Patrimonio			
Capital social	15	28,911	28,911
Reserva legal		4,190	4,041
Resultados acumulados		(3,972)	6,213
Total patrimonio		29,129	39,165
Total pasivo y patrimonio		59,721	73,752

Las notas adjuntas de la página 5 a la 41 son parte integral de estos estados financieros.

Administradora del Comercio S.A.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	16	7,954	6,350
Costo de ventas	17	(4,028)	(3,941)
Ganancia bruta		3,926	2,409
Ingresos (gastos) de operación			
Valorización de propiedades de inversión	12	1,038	653
Gastos de administración	18	(2,674)	(2,475)
Provisión por pérdida crediticia esperada	8(e)	(71)	(276)
Otros gastos, neto	20	(12,616)	(474)
Pérdida operativa		(10,397)	(163)
Ingresos (gastos) financieros			
Ingresos financieros	21	2,086	2,061
Gastos financieros		(9)	-
Diferencia en cambio, neta	5.C	(426)	875
(Pérdida) utilidad antes del impuesto a las ganancias		(8,746)	2,773
Impuesto a las ganancias	25.C	(1,290)	(1,284)
(Pérdida) utilidad neta		(10,036)	1,489
Otros resultados integrales		-	-
Total resultados integrales		(10,036)	1,489

Las notas adjuntas de la página 5 a la 41 son parte integral de estos estados financieros.

Administradora del Comercio S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

<i>En miles de soles</i>	Número de acciones (nota 14.A)	Capital social (nota 14.A)	Reserva legal (nota 14.B)	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 enero de 2018	68,835,948	28,911	3,880	4,885	37,676
Utilidad neta	-	-	-	1,489	1,489
Total resultados integrales	-	-	-	1,489	1,489
Asignación a reserva legal	-	-	161	(161)	-
Saldos al 31 diciembre de 2018	68,835,948	28,911	4,041	6,213	39,165
Saldos al 1 de enero de 2019	-	28,911	4,041	6,213	39,165
Pérdida neta	-	-	-	(10,036)	(10,036)
Total resultados integrales	-	-	-	(10,036)	(10,036)
Asignación a reserva legal	-	-	149	(149)	-
Saldos al 31 diciembre de 2019	68,835,948	28,911	4,190	(3,972)	29,129

Las notas adjuntas de la página 5 a la 41 son parte integral de estos estados financieros.

Administradora del Comercio S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y de 2018

<i>En miles de soles</i>	2019	2018
Efectivo proveniente de las actividades de operación		
(Pérdida) utilidad neta	(10,036)	1,489
Más (menos) ajustes a la (pérdida) utilidad neta		
Depreciación y amortización	138	60
Estimación de pérdida crediticia esperada para cuentas por cobrar comerciales	71	276
Recuperos de cuentas por cobrar comerciales provisionadas	(327)	(76)
Impuesto a las ganancias diferido	313	339
Valor razonable de las propiedades de inversión	(1,038)	(653)
Provisiones diversas	-	495
Desvalorización de existencias	222	(170)
Otros ajustes	(383)	(159)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo		
Cuentas por cobrar comerciales	(2,822)	564
Otras cuentas por cobrar	(4,291)	(462)
Existencias	487	600
Otros activos	53	404
Activo por derecho de uso	(144)	-
Cuentas por pagar comerciales	(67)	89
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1	-
Otras cuentas por pagar e ingresos diferidos	(268)	437
Provisiones diversas	(4,160)	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	43	(291)
Flujo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación	(22,208)	2,942
Actividades de inversión		
Compra de mobiliario y equipo	(33)	(60)
Redención (apertura) depósito a plazo	19,030	(2,527)
Adquisición de fondos mutuos	-	(1,169)
Rescate de fondos mutuos	5,680	-
Flujo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión	24,677	(3,756)
Actividades de financiamiento		
Pagos cuotas por contratos de arrendamiento	(268)	-
Flujo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(268)	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	2,201	(814)
Efecto de diferencia de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(67)	73
Saldo de efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	3,149	3,890
Saldo de efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5,283	3,149

Las notas adjuntas de la página 5 a la 41 son parte integral de estos estados financieros.