

2020

Memoria Anual

Administradora del Comercio S.A

31/12/2020



INDICE	CAPITULO	PAGINA
PRESENTACIÓN		03
INFORMACION DE LA EMPRESA	01	04
CAPITAL SOCIAL	02	05
GESTION	03	06
ORGANIZACIÓN	04	07
DIRECTORIO Y PRINCIPALES EJECUTIVOS	05	10
NUESTRA FILOSOFIA	06	12
NEGOCIOS	07	13
GESTION DE PROCESOS	08	17
GESTION DE RIESGO	09	19
ANALISIS DE RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y DE LA SITUACION ECONOMICA FINANCIERA	10	21
DE LAS ACCIONES LISTADAS EN BOLSA	11	25
DECLARACION DE RESPONSABILIDAD	12	26

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 dieciséis años en actividad, con ingresos que nos permiten trabajar a la fecha y cancelar todas nuestras obligaciones con recursos propios

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

El 16 de marzo de 2020, el Gobierno peruano decretó Estado de Emergencia a nivel nacional disponiendo el aislamiento social obligatorio para evitar la propagación del virus COVID -19.

Debido a la baja posibilidad de controlar la enfermedad, tenemos que lamentar las enormes pérdidas humanas y afrontar una situación económica seriamente afectada, que nos obliga hacer los mayores esfuerzos para alcanzar una pronta salida a esta crisis.

Administradora del Comercio S.A., es consciente del enorme compromiso y rol con los colaboradores, con la empresa y con los accionistas.

A inicios de la pandemia, la empresa logró poner en operatividad las posiciones claves, incorporando progresivamente a todas las unidades de la empresa, asignando facilidades de acceso, comunicaciones y adaptando algunos procesos a un nuevo sistema de trabajo.

A medida que se fueron dando las fases y activación de algunos sectores, la empresa fue incorporando personal presencial en posiciones que se requiere este tipo de actividad, velando permanentemente con los protocolos y seguridad del personal, tanto a nivel de pruebas de descarte y la entrega de equipos de seguridad para su labor diaria.

Este año la empresa debió cambiar de sede Institucional, debida a la venta del local que ocupábamos varios años.

Estamos actualmente ubicados en la avenida Jorge Basadre N° 592, sector 2 – Torre C-1, quinto piso, Oficinas N° 506 y 507, distrito de San Isidro.

Por el lado de Nuestros Negocios, como muchas empresas, hemos tenido que replantear nuestro presupuesto y ejecutar un conjunto de acciones para aminorar los efectos de esta crisis; no obstante, somos bastante optimistas y esperamos que los resultados mejoren una vez controlada la enfermedad.

En cuanto a las recuperaciones de la cartera, en especial la cartera judicial, ha sido la más afectada como consecuencia del proceso de adaptación del poder judicial a la realidad de la pandemia. Sin embargo, a pesar de la coyuntura, se logró ejecutar el 23% (S/ 589,970) de lo presupuestado y activar algunas operaciones en curso paralizadas por la pandemia.

Respecto a los ingresos por venta de inmuebles, se vieron postergados principalmente por los efectos de la cuarenta e inmovilización de las actividades económicas que predominó todo el año. Sin embargo, a partir del último trimestre del año se logró cerrar algunas operaciones puntuales, logrando ejecutar el 16% (S/ 489,068) del total presupuestado y dejando expectativas de venta.

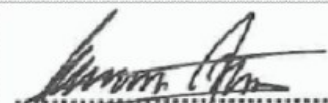
En cuanto a los locales de nuestra propiedad ubicados en el emporio de Gamarra y Magdalena, durante el 2019 logramos tener una ocupación del 100%. Pese a la situación adversa del año, se lograron acuerdos de pago con los arrendatarios, alcanzando una ocupabilidad del 85%. Los ingresos anuales por este concepto representaron S/ 572,903.-

Con relación al servicio que brindamos a la Caja por inmuebles de su propiedad, La Caja decidió resolver algunos servicios, manteniendo otros; Debemos destacar el enorme compromiso de los colaboradores que ante situación tan adversas han logrado continuar con sus labores y gestiones diarias.

Finalmente sabemos que cerramos un año difícil, nos deja una larga experiencia y una enseñanza única, tanto personal como profesional que nos replantea la idea de una nueva visión de negocio y la necesidad de reinventarnos en el tiempo.

Muchas gracias a nuestros colaboradores por acompañarnos todo este año.

Atentamente



LUIS ALVA DE LA CUADRA
GERENTE GENERAL (E)
ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

1. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA

Nombre de la empresa:

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

Dirección: Avenida Jorge Basadre N° 592, Sector 2 – Torre C-1, Quinto Piso, Oficinas N° 506 y 507, distrito de San Isidro.

Número de teléfono: 500-1020

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A. Es 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 de 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 de 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 de 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, compraventa 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.

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. en liquidación (Alpeco), Inversiones Banco de Comercio S.A. (Inverpeco).

2.

Capital Social

El capital social de la empresa al 31 de diciembre de 2020 asciende a S/28'911,098, 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 (42/100 sol).

Número de acciones y tipo

El número de acciones de **ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.** al 31 de diciembre de 2020, 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 sol) cada una.

ACCIONISTA	N° DE ACCIONES	PARTICIPACIÓN	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		

3.

Gestión

Al 31 de diciembre de 2020, el total de las inversiones de **Administradora del Comercio S.A.** alcanzó S/51,445,752.

Dicho portafolio se encuentra constituido por la cartera de créditos (29%), activos financieros (38%) 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 con las necesidades de fondos.

INVERSIONES (Expresado en Soles)	
CARTERA DE CRÉDITOS	14,840,565
ACTIVO FINANCIEROS	19,498,225
ACTIVOS INMOBILIARIOS	17,106,962
TOTAL DE INVERSIONES	51,445,752
ACTIVOS FINANCIEROS	
I. INVERSIONES DE CORTO PLAZO	6,918,225
1. DEPOSITO A LA VISTA	5,820,644
CUENTA CORRIENTE Y FONDO FIJO	2,495,009
CUENTA DE AHORROS	3,325,635
2. DEPOSITO A PLAZO	1,097,581
III. INVERSIONES A LARGO PLAZO	12,580,000
BONOS SUBORDINADOS (BC)	12,580,000
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	19,498,225

3.1

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

En el año 2019, salimos con nuestra primera experiencia de compra de cartera fuera del grupo corporativo adquiriendo créditos judicializados al Banco de Crédito del Perú, conformada por 39 clientes por un valor nominal de S/10'880,047.20, 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.

3.2

Activos inmobiliarios: 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.

3.3

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 por un total de S/7'580,000.00 por un plazo de 10 años (con vencimiento en el 2022) a una tasa del 10.5%, la segunda compra fue por S/5'000,000.00 por un plazo de 10 años (con vencimiento en el 2026) a una tasa del 12.5%.

Al cierre del periodo 2019, se acordó disolver el fondo de inversión administrado por la empresa Coril (sociedad administradora de fondos) y el fideicomiso en administración de flujos. Ambos servicios fueron constituidos en agosto de ese mismo año y retirados progresivamente para dar cumplimiento con obligaciones con la SUNAT.

En enero del 2020, se recuperó el fondo de inversión por un total de S/4'691,106.00 los que fueron puestos a disposición en depósitos a la vista.

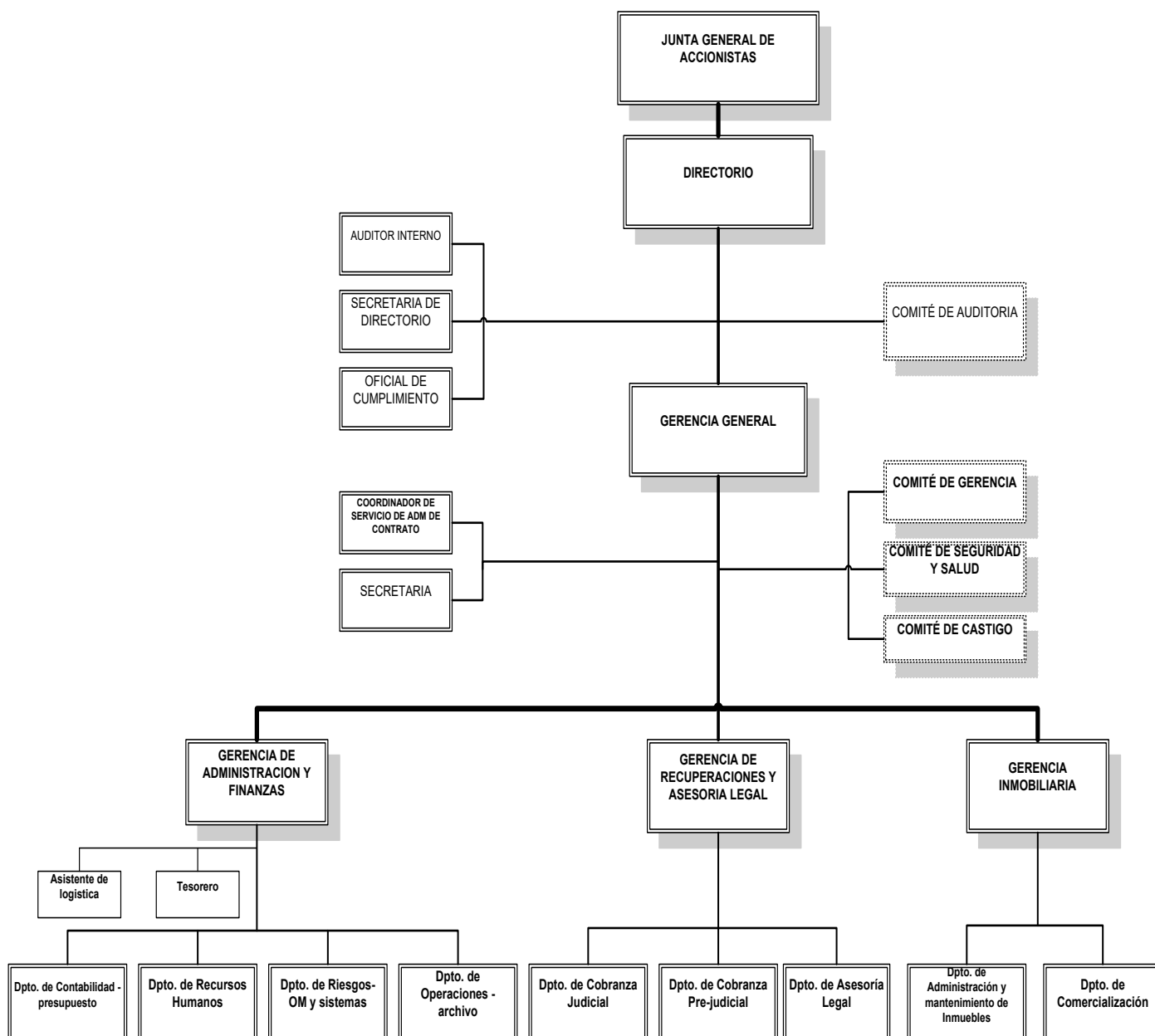
Durante el primer trimestre del año antes del inicio de la cuarentena (16/03/2020) la empresa efectuó pagos a la SUNAT por un total de S/2'115,000.00.

4.

Organización

Administradora del Comercio S.A. mantiene la estructura organizacional desde el 2018 hasta la fecha.

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.



GERENCIA GENERAL

Luis Alberto Alva de la Cuadra (e)

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 RECUP.Y ASESORIA LEGAL

Responsable de la administración de la cartera (créditos en inmuebles) y la recuperación de los créditos en calidad de vigente, vencido 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.

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, Dpto. de Riesgos – OM y Sistemas y la unidad de logística y Tesorería.

Wilmer Alfredo Benites Benites (e)

Luis Alberto Alva de la Cuadra

Gino Eduardo Magni De Rutte (e)

Resumen	A nivel de puestos por Gerencia	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	13	13
Gerencia de Administración y finanzas	22	18
Gerencia Inmobiliaria	27	26
totales	70	64

El año 2020 fue caracterizado por ser un año atípico, obligando a la empresa asumir cambios sustanciales en la metodología de trabajos.

Con la implementación de trabajos remotos, en especial en las unidades de trabajo más críticas, se logró mantener la operatividad del negocio y la atención permanente a los requerimientos de sus clientes.

Con el levantamiento progresivo y activación de fases, el personal de la empresa fue asistiendo de manera presencial, en especial a las sedes de galerías y la oficina principal, cumpliendo con todos los protocolos necesarios para garantizar la salud de los empleados y clientes.

La empresa durante todo el 2020, ha efectuado los mayores esfuerzos para brindar al personal las facilidades laborales y

tecnológicas para la ejecución de sus trabajos. Al momento el 42% de colaboradores trabaja de manera remota, 27% presencial y 31% desarrolla actividades mixtas

Con relación al movimiento de personal, durante el 2020, no se produjeron nuevas contrataciones. La salida del personal es explicada por la desactivación de algunos de los servicios prestados a la Caja, (tres posiciones) y por la renuncia voluntaria de dos colaboradores antes del inicio de la pandemia.

Finalmente, la empresa cierra el 2020 con un total de 64 puestos de los cuales 61 puestos se encuentran ocupados, distribuidos dentro de la estructura organizacional actual y salarialmente conforme las nueve categorías vigentes establecidas hasta la fecha.

Posiciones	Categorías	Cargos
Directivos	Categoría 1	Gerente General
	Categoría 2	Gerente de Línea
Mandos medios	Categoría 3	Auditor y jefatura de Dpto. del core del negocio o
	Categoría 4	Oficial de cumplimiento y jefatura de Dpto. de apoyo
Ejecutivos/ asistentes	Categoría 5	Supervisores , abogados y administradores
	Categoría 6	Coordinadores y funcionarios principales
	Categoría 7	Secretaría y asistentes
Operarios /técnicos	Categoría 8	Asistente técnicos
	Categoría 9	Auxiliares

5.

Directorio y Principales Ejecutivos

5.1 - Directorio

DIRECTORIO				vigencia	
NOMBRE	APELLIDOS	CALIFICACIÓN	CARGO	DESDE	HASTA
Pablo Ernesto	Palacios Delgado	independiente	PRESIDENTE	09 de marzo de 2018	17 de enero de 2020
Jacqueline Shirley	Malpartida Quispe	independiente	DIRECTOR	07 de noviembre de 2017	17 de enero de 2020
Shirley Margaret	Pando Beltrán	independiente	DIRECTOR	25 de enero de 2019	17 de enero de 2020
Andrés Alfonso Martín	Corrales Angulo	Independiente	PRESIDENTE	17 de enero de 2020	Hasta la fecha
Mercedes ¹ Elizabeth	Fernández Moscol	independiente	DIRECTOR	17 de enero de 2020	Hasta la fecha
Allisson Elizabeth	Zaldivar Chauca	Independiente	DIRECTOR	17 de enero de 2020	Hasta la fecha

ANDRÉS ALFONSO MARTÍN CORRALES ANGULO

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Maestro en Gerencia Pública por la Universidad Continental y Master en Administración Pública por el Instituto Universitario Ortega y Gasset adscrito a la Universidad Complutense de Madrid, cuenta con Diploma en Estudios Avanzados (DEA) con mención en Derecho Civil por la Universidad de Zaragoza – España.

Profesional con experiencia en gestión pública, directorios y asesoría de Alta Dirección, así como en el sector bancario; se desempeñó como asesor de Alta Dirección en distintas entidades públicas como el Ministerio de Salud, la Presidencia del Consejo de Ministros, Ministerio de Defensa, Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables. Fue designado como miembro del Directorio de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP y Gerente de Desarrollo de la Gerencia Pública en SERVIR. Actualmente es Gerente de Desarrollo en la Escuela de Posgrado de la Universidad Continental; y miembro del Directorio de la Empresa de Generación Eléctrica Machupicchu S.A.

MERCEDES ELIZABETH FERNÁNDEZ MOSCOL

Abogada por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Master in laws (LL.M.) en Columbia University School of Law – New York, N.Y.; Cuenta con Diploma en Foundations of American Law en Georgetown University School of Law – Washington, D.C.

Profesora del taller de Mercado de Valores y Miembros del Consejo Directivo de la Maestría de Banca y Finanzas de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Socia en el Muñiz, Olaya, Meléndez, Castro, Ono & Herrera Abogados, desempeñándose como asesora en financiamientos, transacciones de mercado de valores y financiamientos de proyectos, así como asesoría regulatoria en mercado de valores y financiamientos internacionales. Asesoría a emisores y entidades estructuradoras en proceso de ofertas y públicas y en procesos de titulación de activos.

¹Al respecto, la directora Mercedes Fernández, fue designada como vicepresidente del Directorio del 13.02.2020 al 31.03.2020 y del 10.11.2020 hasta la fecha.

ALLISSON ELIZABETH ZALDÍVAR CHAUCA	Licenciada en Economía de la Universidad del Pacífico. Programa de Maestría en Finanzas seguido en la Universidad del Pacífico. Estudios Avanzados en Investigación en política Económica Internacional (Advanced Studies in International Economic Policy Research) en el Institut für Weltwirtschaft (Kiel, Institute of world Economics) an der Universität Kiel –Kiel Alemania.
	Profesional con amplia experiencia, asesora y consultora en aspectos relacionados con el sistema financiero y el mercado de valores. Experiencia en la implementación de soluciones a problemas relacionados con transparencia y revelación de información, regulación, control y gestión de riesgo, gobierno corporativo y sostenibilidad corporativa. Actualmente asesora a diversas empresas entre las que se encuentran clasificadoras de riesgo, emisores de valores, administradores de fondos.

5.2.- Principales Ejecutivos.-

vigencia				
NOMBRE	APELLIDOS	CARGO	DESDE	HASTA
Luis Alberto	Alva de la Cuadra	Gerente General (e)	Desde el 02 de diciembre de 2018	hasta la fecha
Gino Eduardo	Magni De Rutte	Gerente de Administración y finanzas (e)	Desde el 02 de diciembre de 2018	hasta la fecha
Wilmer Alfredo	Benites Benites	Gerente Inmobiliario (e)	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

Luis Alberto Alva de la cuadra	Abogado de la universidad de Lima; cuenta con una larga trayectoria profesional; 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. Labora desde el año 2006 en la Administradora del Comercio S.A., ocupando los cargos de Jefe de Asesoría Legal, Gerente de Recuperaciones y Asesoría legal y actualmente encargado de la Gerencia General.
Gino Eduardo Magni De Rutte	Administrador de empresa de la universidad Ricardo Palma, posteriormente realizó 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 público. Profesional con larga experiencia se desempeñó en el área de Organización Corporativa, créditos en el Banco Interbank, en el año 2000, formó parte de La Caja de Pensiones Militar Policial, desempeñando el cargo de Jefe de Recuperaciones. Labora desde el 2009 en la Administradora del Comercio S.A., ocupando los cargos de jefe de Departamento de Riesgos-OM y Sistemas y actualmente encargado de la Gerencia de Administración y finanzas.
Wilmer Alfredo Benites Benites	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. 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.
Pedro Alibrandi Salazar	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.

6.

Nuestra Filosofía



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



Somos una empresa en negocios y servicios vinculados a la administración de cartera de créditos y de inmuebles, con personal competente, motivado y comprometido.

Valores Institucionales

- COMPROMISO
- LEALTAD
- HONRADEZ
- PROACTIVIDAD
- RESPONSABILIDAD

7.

NEGOCIOS

Administradora del Comercio S.A. reconoce como principales negocios los siguientes:

- Recuperación de Cartera
- Venta y alquiler de inmuebles
- Administración de Inmuebles de terceros y Propios.

7.1.- RECUPERACIÓN DE CARTERA

Administradora del Comercio S.A., cuenta con una larga experiencia en el rubro de recuperación de cartera pesada; logrando desarrollar la actividad con personal capacitado y con una larga experiencia profesional, tanto en el manejo de la cartera vigente, pre-judicial y judicial.

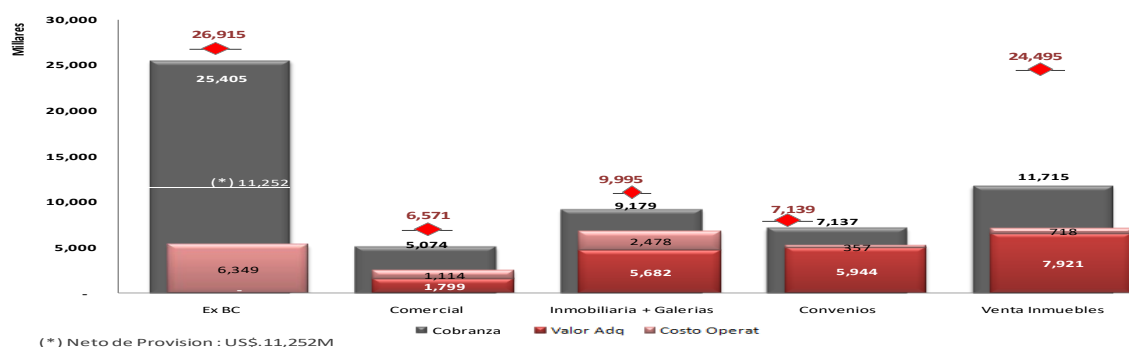
La combinación de un buen equipo de colaboradores, nos ha permitido lograr a través del tiempo resultados positivos en las recuperaciones, afianzando la capacidad de respuesta frente a temas complejos.

Gracias al éxito obtenido en las recuperaciones, ha sido posible la inversión en la compra de cartera crediticia e inmuebles a las empresas del grupo corporativo y en el 2019 adquirimos una cartera a una entidad de primer orden del sistema financiero.

A continuación ilustramos nuestra línea de tiempo en compra de cartera.



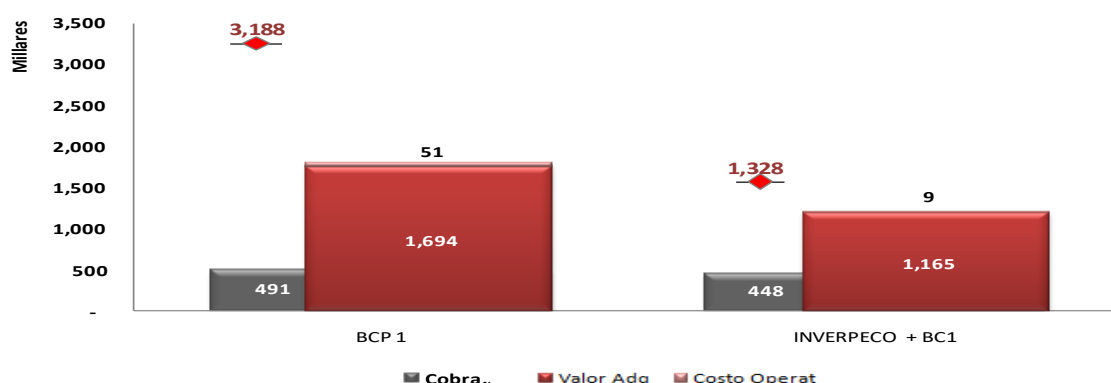
Con relación a los resultados obtenidos por las diversas carteras que administramos, hemos experimentado en cada una de ellas una mayor recuperación a las expectativas proyectadas originalmente, superando la inversión realizada. Conforme lo podemos apreciar en el siguiente cuadro: **(Evolución de cobranzas y venta de inmuebles vs costos operacionales expresados en miles de dólares)**



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



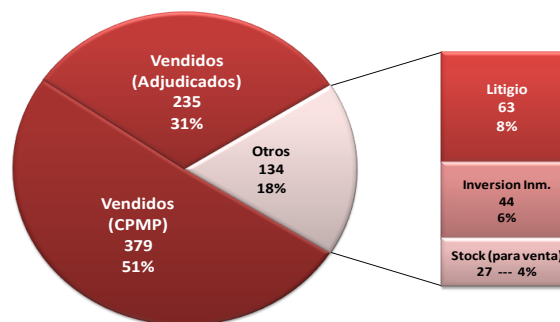
Proyecciones de recupero futuro (-♦-) de estos portafolios.

Declarado el estado de emergencia el 16 de marzo de 2020, las recuperaciones de la cartera judicializada se vieron seriamente afectadas, en primer lugar, por la paralización del poder judicial y posteriormente por la implementación progresiva en la modalidad virtual. Estas dos situaciones han tenido efectos en el tiempo esperado de resolución de los procesos.

Si bien nuestra proyección a inicio de año era bastante optimista en virtud de la madurez en los procesos judiciales, la pandemia ha significado una contracción que alcanzó casi el 77% en nuestro presupuesto. Obteniendo ingresos en alrededor de S/ 589,970, fomentado especialmente por el buen comportamiento de la cartera vigente y vencida como de las recuperaciones puntuales de la cartera judicializada.

7.2.-VENTA DE INMUEBLES

Las unidades inmobiliarias de propiedad de la empresa se concentran principalmente en los sectores socioeconómicos C y D. Durante el 2020, el mercado inmobiliario sufrió una contracción debido principalmente a los efectos de la inmovilización generada por la pandemia. Se espera que el proceso de venta de inmuebles, se vaya recuperando paulativamente, en la medida en que se reduzcan las tasas de contagio, se extienda el proceso de vacunación y se flexibilicen las condiciones de los créditos hipotecarios con el fin de impulsar el sector.



Administradora del Comercio S.A., al cierre de 2020, cuenta con un total de 134 activos, el mayor porcentaje corresponde a inmuebles de vivienda y tiendas en locales comerciales (mayormente alquilados). Al cierre del presente año se logró la venta de dos (2) inmuebles por un valor aproximado de US\$139,200.00.

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 2020 se logró la recuperación de 1 inmuebles, de los 5 proyectados. Esta tarea alcanzó el 20% debido a las acciones interpuestas por los demandados y a las dificultades y trámites propios del Poder Judicial, agravadas por las medidas adoptadas por el gobierno para controlar la pandemia.

Al cierre del periodo 2020, la empresa cuenta con un stock de 27 inmuebles disponibles para la venta, 44 pertenecientes a Galerías Comerciales (destinados al alquiler) y 63 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, a pesar de la coyuntura que nos deparó el año 2020. En la actualidad queda el 18% por realizar, dentro de nuestro plan de conversión de activos, en instrumentos líquidos.

7.3.-ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

Nuestra empresa cuenta con más de diez (10) años de experiencia en el rubro de la administración de inmuebles, los resultados nos avalan para ofrecer un servicio de calidad.

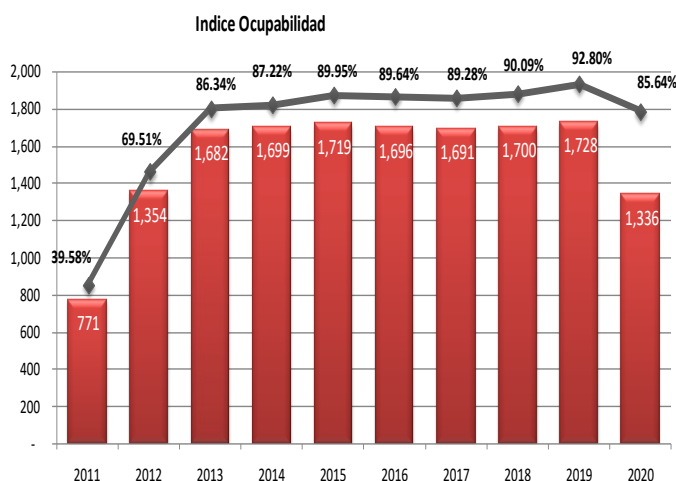
Nuestro objetivo primordial es ofrecer a nuestros clientes un servicio completo que certifique eficiencia, bienestar, seguridad y un óptimo funcionamiento de la operación general del inmueble administrado.

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 Caja de Pensiones Militar Policial de acuerdo al Contrato de Administración de Inmuebles suscrito el 30 de diciembre de 2010.

7.4.- PRINCIPALES RESULTADOS DE GESTIÓN



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

Sin embargo, en el 2020 se ha visto reducida la ocupabilidad, considerando los efectos del tiempo de cuarentena por inmovilización obligatoria y cese de actividades producto de la pandemia.

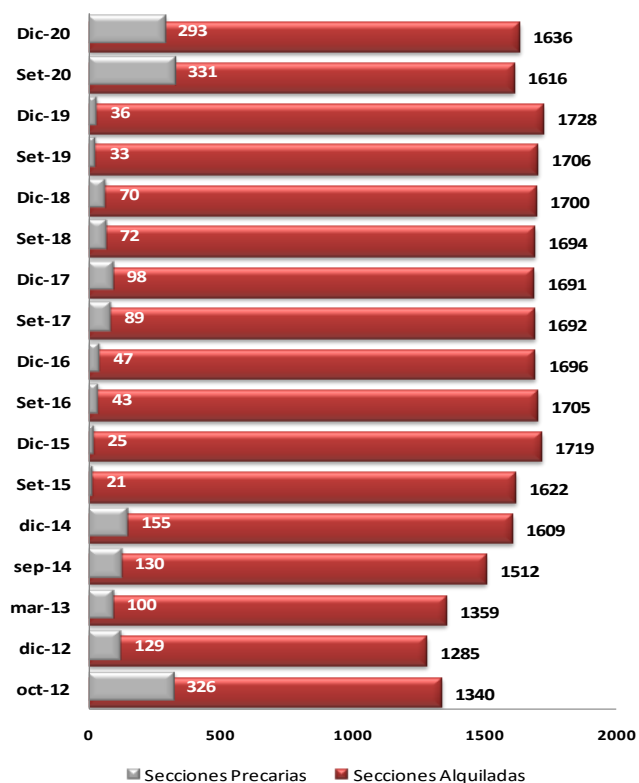
Precariedad

Expresado en Unidades

A nivel de morosidad y precariedad se ha venido accionando las cobranzas y recuperación de secciones inmobiliarias por medio de las unidades de Comercialización y Prejudicial.

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 que permiten reducir la morosidad y precariedad, la situación fue seriamente afectada desde el cierre del 1er semestre, recuperándose levemente en el último trimestre, debido principalmente a los efectos de la inmovilización por la cuarentena dictaminada por el Gobierno en salvaguarda de la salud de la sociedad por los efectos del COVID19. Esta situación obligó a este sector a la paralización de actividad económica.



8.

Gestión de Procesos Judiciales y Administrativos

8.1.- PROCESOS TRIBUTARIOS

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 2020, ascienden aproximadamente, a S/ 291'374,018.00 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/ 102'280,321.00 al 31 de diciembre de 2020.

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/ 115'307,944.00 calculado al TIM, o de S/ 42'506,478.00 calculado al IPC, ha sido materia de una Resolución del Tribunal Fiscal (RTF) emitido por parte del Tribunal Fiscal, ante lo cual con fecha 09/02/2017 se interpuso una demanda contencioso administrativo, a efectos de impugnar judicialmente la citada Resolución. Asimismo, en la vía 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/ 151'795,168.33 calculado al TIM o de S/ 44'083,274.00 calculado al IPC, y fue resuelto a través de una Resolución del Tribunal Fiscal notificada el 22/02/2019. Al respecto se ha interpuesto una demanda contencioso administrativa 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 emitida por la 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, retornando el expediente. Por lo que, con fecha 08/08/2018 se interpuso recurso 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 y 2020 se efectuó el pago de S/ 19'208,117.00.

Al respecto, sobre la diferencia se solicitará el Acogimiento al Aplazamiento con Fraccionamiento ante la SUNAT.

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 vienen realizando 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 para su pago.

8.2.- OTROS PROCESOS

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/ 4'736,064.50
	US\$ 591,578.00
Procesos Laborales:	S/ 772,127.73

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 INDECOPÍ y diversas municipalidades en mérito a la gestión inmobiliaria que venimos desarrollando.

9.

Gestión de Riesgos

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 identifica estrategias, e incorpora el uso de herramientas de gestión de acuerdo con 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.

9.1.- Riesgo de crédito

La empresa está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar, cartera de créditos 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.

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

9.2.- 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 descalses 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 2020, el Dólar cerró con una apreciación anual de 9.20% debido a la crisis sanitaria, lo que motivo la demanda en dólares de los inversionistas, la moneda alcanzó valores históricos aun cuando la tendencia al cierre del año fue menor (3.59) En particular nuestras posiciones por tipo de cambio han sido bastante favorables obteniendo solo por diferencia de cambio S/1,434. Miles, 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.

ii. Riesgo de tasa de interés

La empresa no mantiene una exposición significativa al riesgo por tasas de interés, debido a que nuestras inversiones están en productos son bastante conservadores depósitos a la vista y depósito a plazo en soles y dólares a tasas muy bajas) Por el lado de los Bonos Subordinados no se ha observado un riesgo significativo durante el 2020.

9.3.- Riesgo de liquidez

Durante el 2019 Administradora del Comercio derivó fondos líquidos para cumplir con los pagos efectuados a la SUNAT, hasta por la suma de S/ 18, 158,000.

Durante el 2020 se logró hacer pagos por S/ 2, 180,000 cumplimiento con nuestras obligaciones con dicha entidad.

Bajo este contexto la liquidez de la empresa se ha visto enormemente contraída, no obstante conservamos una posición líquida que nos permite cerrar el año con un riesgo controlado.

9.4.- 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.

Con la declaración del estado de emergencia en el primer trimestre del año, y por consiguiente los cambios en la modalidad de trabajo, se priorizaron las actividades para dar conectividad y seguridad de la información.

Los planes en la mejoras a los procesos han quedado suspendidos priorizando solo aquellos que no afecten la operatividad del negocio.

Por el lado de los Recursos humanos, la empresa durante el año ha priorizado la seguridad y salud implementando modalidades de trabajo flexibles, la incorporación de pruebas antigénicas periódicamente, la entrega de artículos de seguridad, y protocolos necesarios para garantizar a los colaboradores y clientes.

Con relación al riesgo de reputación de la empresa se ha venido fortalecido el Código de ética y conducta profesional, la

evaluación permanente de los proveedores y clientes relacionados alguna operación con la empresa.

Durante el 2020 no han existido reportes y eventos de riesgo.

9.5.- 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.

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

	AL 31.12.2020 S/.
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	5,820,644
INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO	1,097,581
CARTERA DE CRÉDITOS NETA	1,699,363
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	535,237
CUENTAS POR COBRAR A ENT.	1,158,385
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,405,038
EXISTENCIAS	976,760
OTROS ACTIVOS	1,132,276
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	13,825,283
ACTIVO NO CORRIENTE	
INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO	12,581,000
CARTERA DE CRÉDITOS NETA	12,605,966
CUENTAS POR COBRAR A ENT.	270,000
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,875,393
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	11,812,173
MOBILIARIO Y EQUIPO	379,199
ACTIVOS POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	178,220
ACTIVO POR DERECHO EN USO	731,649
OTROS ACTIVOS	5,294,789
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	45,728,389
TOTAL ACTIVO	59,553,673
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES FINANCIERAS	396,932
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	128,857
CUENTAS POR PAGAR A ENT. RELACIONADAS	4,731
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	929,680
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,460,200
PASIVO NO CORRIENTE	
OBLIGACIONES FINANCIERAS	340,209
PROVISIONES DIVERSAS	28,250,380
INGRESOS DIFERIDOS	103,931
PASIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	1,748,711
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	30,443,232
TOTAL PASIVO	31,903,432
PATRIMONIO	
CAPITAL EMITIDO	28,911,098
RESERVA LEGAL	217,837
RESULTADOS ACUMULADOS	-1,478,694
TOTAL PATRIMONIO	27,650,241
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	59,553,673

	AL 31.12.2020 S/.
Venta de Inmuebles	483,068
Alquiler de Inmuebles	572,903
Ingresos de Operacionales	589,972
Ingresos Serv. Administ Inmob.	1,460,995
Cesión de Creditos	-
Total Ingresos Operacionales	3,106,939
Costo de Operacionales	-1,626,457
Costos Serv. de Administ Inmob.	-1,226,578
Costo Venta de Bienes	-122,615
Costos Cesión de Creditos	-
Total Costos Operacionales	-2,975,650
Utilidad (Pérdida) Bruta	131,288
Valorización de propiedades de inversión	902,015
Gastos Administrativos	-2,305,726
Provisión por pérdida crediticia esperada	-30,655
Otros Gastos Operativos	-2,504,965
Ganancia (Pérdida) Operativa	-3,808,043
Ingresos Financieros neto	1,474,535
Gastos Financieros neto	-7,486
Diferencia de Cambio	1,434,945
Ganancia (Pérdida) del Periodo	-906,048
Impuesto a la ganancias	-572,646
Total resultados integrales	-1,478,694

La gestión económica-financiera y administrativa de **Administradora del Comercio S.A.**, en el año 2020 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 minimizar los efectos de la contingencia tributaria en la gestión de la empresa.

En lo referente a la recuperación de créditos de las diferentes carteras por el periodo enero a diciembre 2020, se obtuvo la suma de S/5, 017,812. En el mismo periodo la venta de los inmuebles correspondiente a las carteras inmobiliarias y adjudicados fue del orden de S/ 2, 463,000.

En el 2020 se ha tenido pérdida principalmente por los pagos de las cobranzas coactivas tributarias.

Al cierre del ejercicio contable del 2020, nuestro patrimonio neto contable asciende a la suma de S/ 27, 650,241.

Estado de Resultado

Ingresos Operacionales

Los ingresos brutos en el 2020 ascienden a S/3'106,939 resultado de los ingresos operacionales por: (i) Venta de bienes y alquiler por S/ 1'055,971 (34%); (ii) Intereses, comisiones y recupero de gastos y créditos incobrables, reconocimiento del diferido de la cartera de créditos por S/ 589,972 (19%) y (iii) Prestación del servicio de administración de los inmuebles de la Caja por S/ 1'460,995(47%)

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

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 2020, por un total de S/ 2, 975,650.

Utilidad bruta

La utilidad bruta en el 2020 asciende a S/131,288, resultado de la diferencia entre los ingresos propios de la operación del negocio y los costos correspondientes.

Gastos de Administración

En el año 2020, los gastos ascendieron a: S/ 2, 305,726, representados principalmente por: (i) Gastos de personal de gerencia y administrativo por S/ 1, 456,254 (63%); (ii) Servicios prestados por terceros por S/ 568,825 (25%); (iii) tributos S/ 18,189; (iv) Depreciación y amortización S/ 186,423 (8%); y (v) Otros gastos de gestión por S/ 76,035(3%).

Gastos Operativos

Se registraron gastos operativos por la suma de S/2,504,965 los cuales están representados por otros ingresos a S/ 122, 098, por el registro de los gastos de la cobranza coactiva tributaria ascendente a S/ 2, 627,063.

Ingresos y gastos financieros

En el 2020, los ingresos financieros ascendieron a S/ 1, 474,535, por el reconocimiento de los intereses ganados sobre los bonos, depósitos y préstamos a vinculadas.

Los gastos financieros ascendieron a S/ 7,486, por el reconocimiento de intereses sobre vehículo y arrendamiento por alquiler de local.

La empresa reporta un saldo positivo por diferencia de cambio de S/ 1, 434,945.

Si bien la información financiera muestra una pérdida de S/ 906,048, la empresa debe pagar impuestos, por lo que la pérdida neta asciende a S/ 1,478, 694.

Utilidad neta

La pérdida neta asciende a S/ 1,478, 694.

ESTADO DE SITUACIÓN

Activos

Al 31 de diciembre de 2020 el activo total asciende a S/59,553,673, siendo los rubros más importantes, 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/17,106,962 (29%), los créditos por cobrar neto de provisión de S/14,840,565 (25%), inversiones financieras por la suma de S/12,581,000 (21%) efectivo y equivalente de efectivo ascendente a S/ 5,820,644 (8%).

Pasivos

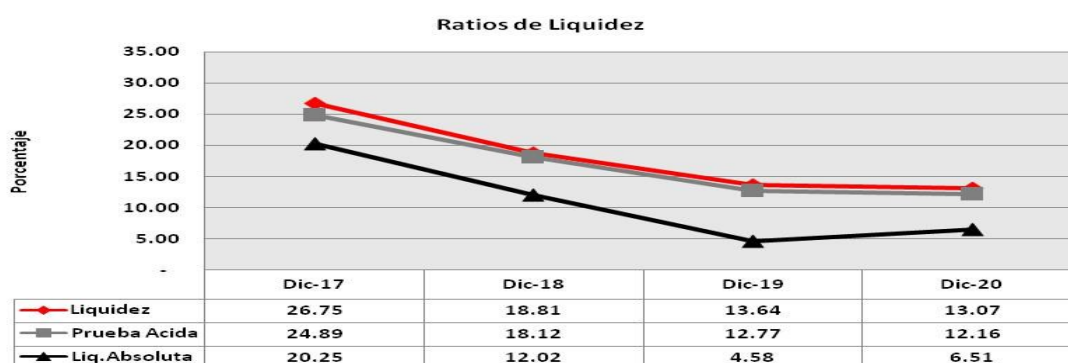
Al 31 de diciembre de 2020 los pasivos totales ascendieron a S/ 31,903,432.

Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2020 nuestro patrimonio neto contable ascendió a la suma de S/27,650,241, que comprende la cuenta capital social S/28,911,098 y reservas por S/217,837 menos la pérdida neta del ejercicio económico 2020 ascendente a S/ 1,478,694.

Ratios de Liquidez

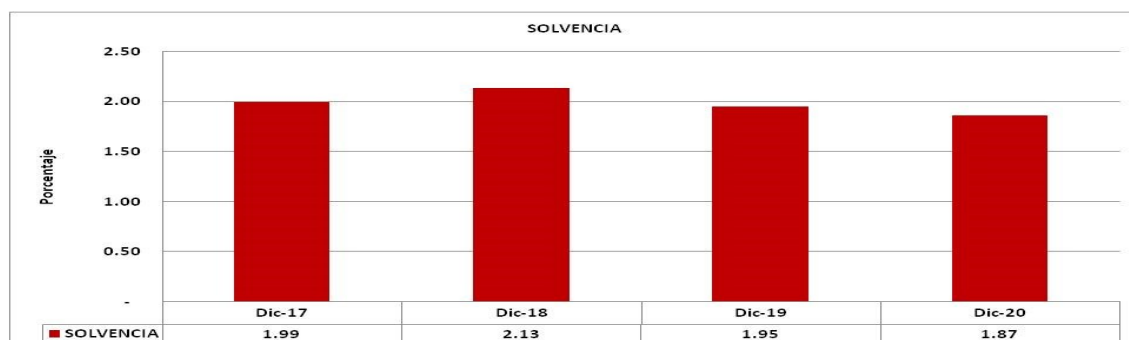
Al cierre del cuarto trimestre del 2020 la empresa alcanzó un ratio de liquidez de 13.07, debido a que se mantiene una baja posición de nuestras obligaciones de corto plazo vs los activos de corto plazo. Estos indicadores permiten evaluar nuevas inversiones para seguir fortaleciendo el patrimonio.



Es importante señalar que el activo corriente está constituido en un 50% por fondos disponibles, en cuentas por cobrar corrientes se mantienen en un 16% y los activos disponibles para la venta 7%.

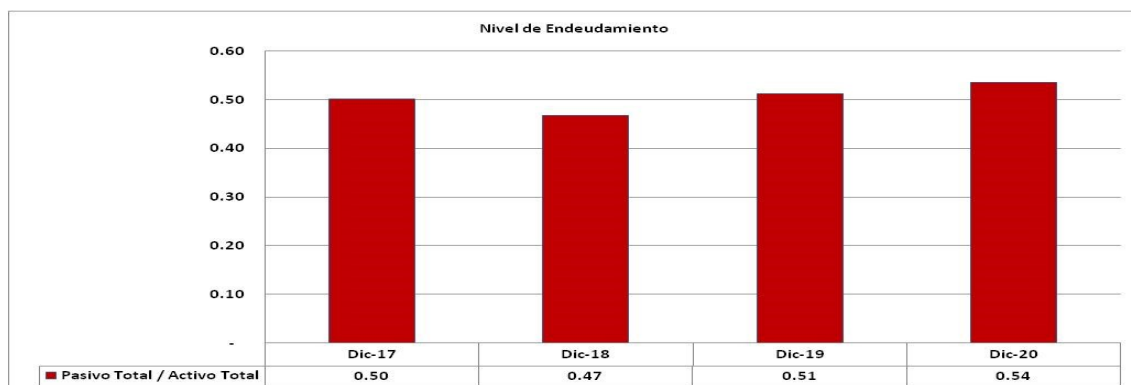
Ratios de Solvencia

Con relación al indicador de solvencia para el mes de diciembre alcanzamos 1.87, razón que refleja que las obligaciones de corto y largo plazo de la empresa se encuentran debidamente garantizadas, considerando el escenario probable respecto a los procesos tributarios de SUNAT derivados de reclamos por ejercicios anteriores.



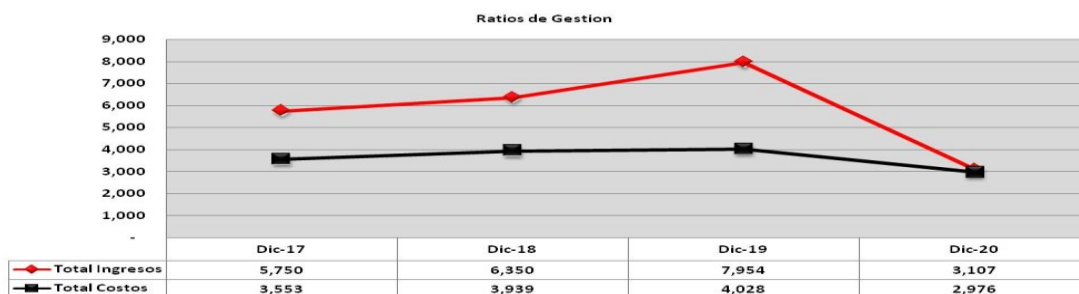
Ratios de Endeudamiento

Respecto a nuestros niveles de endeudamiento la empresa ha mantenido la sostenibilidad con recursos propios, las deudas corrientes son controlables y nuestra principal obligación es con la SUNAT. En el caso de obtener pronunciamientos no favorable respecto a la deuda con la SUNAT (distintos al escenario probable), este ratio podría verse seriamente afectado respecto a la relación deuda total /patrimonio.



Ratios de Gestión

A nivel de ingresos /costos operacionales, podemos apreciar que ambos a partir del 2017, vienen registrando una disminución, lo que se explica básicamente por el agotamiento progresivo de la cartera, contingencia tributaria y los efectos del COVID-19.



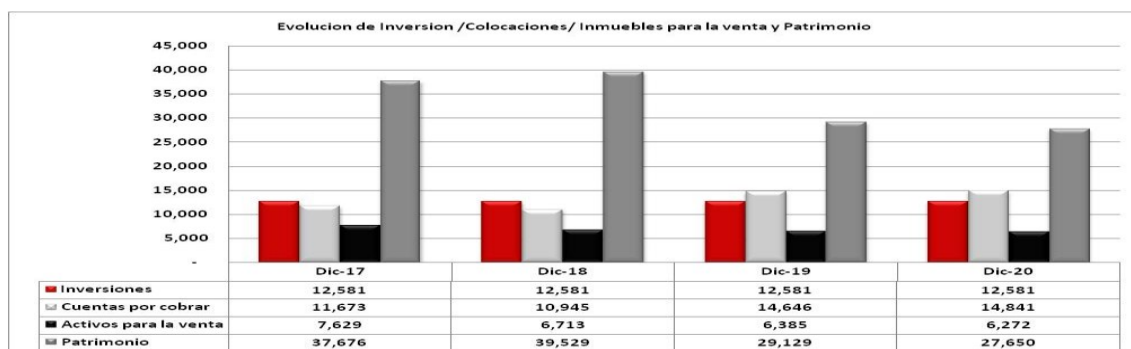
Ratios de Rentabilidad

Respecto a nuestros indicadores de rentabilidad ROA y ROE, estos se mantienen negativos, alcanzando actualmente una rentabilidad del ROA -1.52 % .Y ROE -3.11 % respectivamente. Se debe básicamente a los efectos de los pagos efectuados a la SUNAT y el COVID-19.



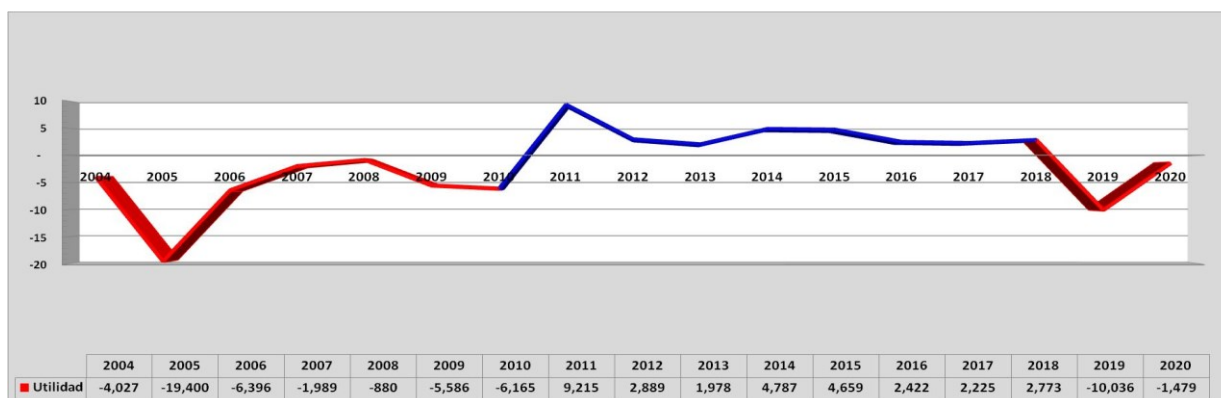
Gráfica Estado de Situación Financiera

En cuanto a la estructura financiera, el patrimonio creció desde el 2011 hasta el 2018, a partir del 2019 disminuye el patrimonio básicamente por los pagos efectuados a la autoridad tributaria en el 2019 y en el 2020 por el mismo motivo indicado y adicionalmente por la pandemia del COVID-19. Las inversiones se mantienen, las cuentas por cobrar crece por la compra de cartera en el 2019. En los activos para la venta hay una ligera disminución por las ventas efectuadas.



Utilidad

A nivel de resultados podemos señalar que a partir del 2011-2018 estos han sido positivos, en el 2019 es negativo básicamente por la contingencia tributaria y en el 2020 por el COVID-19 y la contingencia tributaria.



11.

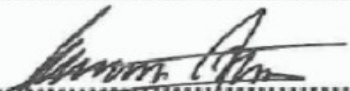
De las acciones listadas
en bolsa

La empresa no tuvo negociación en el ejercicio 2020.

12.

Declaración de responsabilidad

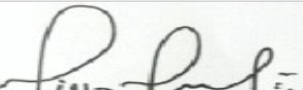
El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de **ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.**, durante el año 2020. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a las normas del Código Civil.



LUIS ALVA DE LA CUADRA
GERENTE GENERAL (e)
ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

Señor: **Luis Alberto Alva De la Cuadra**

Gerente General (e)



GINO MAGNI DE RUTTE
GERENTE DE ADM. Y FINANZAS (e)
ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

Señor: **Gino Eduardo Magni de Rutte**

Gerente de Administración y Finanzas (e)



WILMER ALFREDO BENITES BENITES
GERENTE INMOBILIARIO (e)
ADMINISTRADORA DEL COMERCIO SA

Señor: **Wilmer Alfredo Benites Benites**

Gerente Inmobiliario (e)



ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y a los miembros del Directorio de
Administradora del Comercio S.A.

8 de marzo de 2021

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Administradora del Comercio S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de 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 acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board, y del control interno que la Gerencia concluye que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros sobre la base de nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada 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 obtener seguridad razonable de que los estados financieros estén 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 que se seleccionan dependen del juicio del auditor, los que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores materiales, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno de la entidad relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de definir procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables de la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Gaveglia Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.
Av. Santo Toribio 143, Piso 7, San Isidro, Lima, Perú T: +51 (1) 211 6500, F: +51 (1) 211-6550
www.pwc.pe

Gaveglia Aparicio y Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada es una firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Cada una de las firmas es una entidad legal separada e independiente que no actúa en nombre de PwCIL ni de cualquier otra firma miembro de la red. Inscrita en la Partida No. 11028527, Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao



8 de marzo de 2021
Administradora del Comercio S.A.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión de auditoría.

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 2020, su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Otro Asunto

Los estados financieros de **Administradora del Comercio S.A.** al 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otros auditores independientes quienes, en su dictamen de fecha 6 de marzo de 2020, emitieron una opinión sin salvedades.

A handwritten signature in dark ink that reads 'Gregorio Apaiño y Asociados'.

Refrendado por

A handwritten signature in dark ink, likely belonging to Gustavo Villafana.

----- (socio)
Gustavo Villafana
Contador Público Colegiado
Matrícula No.46192

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

	Nota	Al 31 de diciembre de			Nota	Al 31 de diciembre de	
		2020	2019			2020	2019
		S/000	S/000			S/000	S/000
ACTIVOS				PASIVOS Y PATRIMONIO			
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5,820	5,283	Obligaciones financieras	5 (d)	397	165
Inversiones a costo amortizado	7 (a)	1,098	-	Cuentas por pagar comerciales		129	98
Cartera de créditos, neta	8	1,699	1,708	Cuentas por pagar a entidades relacionadas		5	1
Cuentas por cobrar comerciales		536	724	Otras cuentas por pagar	13	930	1,055
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	23	1,159	410	Total pasivo corriente		<u>1,461</u>	<u>1,319</u>
Otras cuentas por cobrar	9	1,405	5,599				
Existencias	10	977	1,006	Pasivo no corriente			
Otros activos	11	1,132	964	Obligaciones financieras	5 (d)	340	27
Total activo corriente		<u>13,826</u>	<u>15,694</u>	Provisiones diversas	14	28,250	27,659
				Ingresos diferidos		104	104
Activo no corriente				Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	24	1,749	1,483
Inversiones a costo amortizado	7 (a)	12,580	12,580	Total pasivo no corriente		<u>30,443</u>	<u>29,273</u>
Cartera de créditos, neta	8	12,606	12,213	Total pasivo		<u>31,904</u>	<u>30,592</u>
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	23	270	270				
Otras cuentas por cobrar	9	1,875	1,928	Patrimonio			
Propiedades de inversión	12	11,812	10,910	Capital social	15	28,911	28,911
Mobiliario y equipo		380	409	Reserva legal		218	4,190
Activo por impuesto a las ganancias diferido	24	178	193	Resultados acumulados		(1,479)	(3,972)
Activo por derecho en uso	22	732	144	Total patrimonio		<u>27,650</u>	<u>29,129</u>
Otros activos	11	5,295	5,380				
Total activo no corriente		<u>45,728</u>	<u>44,027</u>				
Total activo		<u><u>59,554</u></u>	<u><u>59,721</u></u>	Total pasivo y patrimonio		<u><u>59,554</u></u>	<u><u>59,721</u></u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros.

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
Ingresos de actividades ordinarias	16	3,107	7,954
Costo de ventas	17	<u>(2,976)</u>	<u>(4,028)</u>
Utilidad bruta		131	3,926
Valorización de propiedades de inversión	12	902	1,038
Gastos de administración	18	(2,306)	(2,674)
Provisión por pérdida crediticia esperada	8 (e)	(31)	(71)
Otros gastos, neto	20	<u>(2,505)</u>	<u>(12,616)</u>
Pérdida operativa		(3,809)	(10,397)
Ingresos financieros	21	1,475	2,086
Gastos financieros		(7)	(9)
Diferencia en cambio, neta	5 (c)	<u>1,435</u>	<u>(426)</u>
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(906)	(8,746)
Impuesto a las ganancias	25 (c)	<u>(573)</u>	<u>(1,290)</u>
Pérdida del año y total de resultados integrales		<u>(1,479)</u>	<u>(10,036)</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros.

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Número de acciones nota 15 (a) S/000	Capital Social nota 15 (a) S/000	Reserva Legal nota 15 (b) S/000	Resultados acumulados S/000	Total S/000
Saldos al 1 enero de 2019	68,835,948	28,911	4,041	6,213	39,165
Pérdida neta del año	-	-	-	(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
Pérdida neta del año	-	-	-	(1,479)	(1,479)
Aplicación de reserva legal	-	-	(3,972)	3,972	-
Saldos al 31 diciembre de 2020	68,835,948	28,911	218	(1,479)	27,650

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros.

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2020 S/000	2019 S/000
Efectivo proveniente de las actividades de operación		
Pérdida neta	(1,479)	(10,036)
Más (menos) ajustes a la (pérdida) utilidad neta		
Depreciación y amortización	18 346	138
Estimación de pérdida crediticia esperada para cuentas por cobrar comerciales	8(e) 31	71
Recuperos de cuentas por cobrar comerciales provisionadas	8(e) (100)	(327)
Impuesto a las ganancias diferido	24 281	313
Valor razonable de las propiedades de inversión	12 (902)	(1,038)
Desvalorización de existencias	-	222
Otros ajustes	4	(383)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo		
Cuentas por cobrar comerciales	(196)	(2,822)
Otras cuentas por cobrar	4,247	(4,291)
Existencias	58	487
Otros activos	(83)	53
Activo por derecho de uso	(588)	(144)
Cuentas por pagar comerciales	31	(67)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	4	1
Otras cuentas por pagar e ingresos diferidos	420	(268)
Provisiones diversas	591	(4,160)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(749)	43
(Apertura) liquidación de depósito a plazo	7(a) (1,098)	19,030
Rescate de fondos mutuos	-	5,680
Flujo neto proveniente de las actividades de operación	<u>818</u>	<u>2,502</u>
Actividades de inversión		
Compra de mobiliario y equipo	(137)	(33)
Flujo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(137)</u>	<u>(33)</u>
Actividades de financiamiento		
Pagos cuotas por contratos de arrendamiento	(144)	(268)
Flujo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(144)</u>	<u>(268)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	537	2,201
Efecto de diferencia de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	(67)
Saldo de efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	5,283	3,149
Saldo de efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	<u>5,820</u>	<u>5,283</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 45 forman parte de los estados financieros.