

# MEMORIA ANUAL

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

2021

# INDICE

1. INTRODUCCIÓN	PAG. 03
2. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA	PAG. 04
3. CAPITAL SOCIAL	PAG. 06
4. INVERSIONES	PAG. 07
5. ORGANIZACIÓN	PAG. 08
6. DIRECTORIO Y PRINCIPALES EJECUTIVOS	PAG. 11
7. NUESTRA FILOSOFIA	PAG. 14
8. NEGOCIOS	PAG. 15
9. GESTIÓN DE PROCESOS	PAG. 19
10. GESTIÓN DE RIESGO	PAG. 22
11. ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y DE LA SITUACIÓN ECONOMICA FINANCIERA	PAG. 24
12. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	PAG. 30

## INTRODUCCION

**Administradora del Comercio S.A.**, Es la denominación que adoptó la empresa, a partir de la reorganización simple del antiguo Banco de Comercio que entró en vigencia el 27 de setiembre del 2004; a la fecha cumplimos diecisiete años de actividad permanente, que celebramos con una enorme satisfacción y agradecimiento a todas las personas que están presentes en la historia de la empresa.

El periodo 2021, continuó siendo un año marcado de acontecimientos y situaciones complejas, la crisis sanitaria no resuelta en el 2020, deja alrededor de 2.3 millones de casos de COVID -19 y la pérdida de vidas humanas innumerables.

El mundo ha tenido que seguir modificando los hábitos de comportamiento social y poniendo en prueba la resistencia de la sociedad y miles de empresa en circunstancias desafiante, el año pasado apostamos por poner las condiciones de infraestructura informática y readecuar al personal bajo un esquema de trabajo distinto, este año hemos logrado consolidar ambos elementos mediante el impulso de trabajo mixto, remoto y presencial conforme a la necesidades y características de la posición de trabajo.

Con el avance en la inmunización de la población, podemos afirmar que todos los trabajadores de ADC, se encuentran debidamente vacunados cumpliendo nuestro rol responsable con el país y priorizando la salud de los trabajadores y clientes mediante el cuidado permanente y el cumplimiento de las disposiciones gubernamentales, así como las recomendaciones de nuestro médico ocupacional.

Tras una dura caída en el 2020, la economía peruana alcanzó cierta recuperación, impulsado preferentemente por el rebote de algunos sectores, tal es el caso de nuestra venta de inmuebles que a principios de año venía con cierto impulso, pero luego la tendencia alcista del dólar como la inestabilidad política retrajo las propuestas firmes de venta, no alcanzando nuestros estimados de venta para el periodo 2021.

Por el lado de las recuperaciones de cartera se logró hacer efectivo procesos en curso que por la pandemia se habían venido retrasando y que este año logramos obtener resultados dentro del promedio histórico antes de la pandemia.

En cuanto al servicio de administración de inmuebles que brindamos varios años en el emporio de Gamarra y Magdalena aun en condiciones limitadas de aforo y problemas ocasionado por la pandemia en el sector, gracias a la experiencia y el equipo de trabajo se logró cerrar el año con una mejor ocupación y la realización y ordenamiento de la morosidad generada en especial en el 2020.

Finalmente, no podríamos de dejar de mencionar que, durante el 2021, fuimos nuevamente comunicados con una nueva resolución coactiva de cobranza de la SUNAT, proveniente de obligaciones del antiguo Banco de Comercio y no vinculadas a ninguna actividad relacionada a la actual empresa. Durante los años 2020 y el 2021, la empresa ha realizado pagos a la SUNAT por un monto aproximado de 28 MS. promoviendo luego acciones para obtener el fraccionamiento de la deuda para reestructurar nuestras obligaciones futuras.

Este enorme impacto al cierre del ejercicio económico 2021, conlleva a resultado negativo financieramente, debido a gastos de contingencia tributaria, sin embargo, hemos obtenido un resultado positivo tributariamente siendo atribuible a la recuperación de nuestros principales Ingresos tanto por la venta de inmuebles, recupero de crédito y por el servicio de administración inmobiliaria revirtiendo los magros resultados al cierre del 2020.

La empresa identifica debilidades y oportunidades para seguir continuando en el tiempo, la reactivación de la economía deberá ser el motor para ir progresivamente recuperando un mayor dinamismo en el ámbito de su competencia y desarrollando otras actividades vinculadas dentro del plan integral de mejoras y ajuste permanente en los gastos y costos y la maximización en los resultados.

Solo resta reconocer que los logros no hubiesen sido posibles sin el compromiso y el esfuerzo de todos los trabajadores que integran la organización, así como del respaldo de nuestros directores que nos comprometen a seguir ofreciendo lo mejor de nuestras capacidades personales y profesionales en beneficio de la empresa, clientes y accionista

Atentamente



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

1

## INFORMACION 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:** 01 500-1020.

**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.

En 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 de:

**Actividad Económica Principal:** 6910 - ACTIVIDADES JURIDICAS

**Actividad Económica Secundaria 1:** 6820 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA

**Actividad Económica Secundaria 2:** 6810 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

**Denominación y Objeto Social de las principales empresas que conforman el grupo económico de la Caja de Pensiones Militar Policial:**

**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:

**1. ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.**

La sociedad tiene por objeto dedicarse a la prestación de servicios y actividades en todos los ámbitos empresariales, en especial en las áreas de finanzas, mercado de capitales, logística, servicios de cobranza o recupero de créditos, pudiendo dedicarse con las más amplias posibilidades a la asesoría y consultoría empresarial en general. La sociedad podrá para tal efecto, intervenir en todos los actos y celebrar todos los contratos que las leyes permitan y conduzcan a la realización de sus fines o que de aquel modo sirvan para la mejor realización de los mismos y que convengan a los intereses sociales, incluyendo la constitución de sociedades y la adquisición de acciones y/o participaciones de sociedades sea por compra u otro medio o participando en contratos asociativos, aumentos de capital o realizando todo tipo de inversiones en el mercado de capitales que coadyuven a estabilizar su patrimonio.

**2. BANCO DE COMERCIO S.A.**

Dedicada a todas las actividades bancarias permitidas por la Ley N° 26702 (Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones). Igualmente, le son de aplicación las demás disposiciones complementarias y reglamentarias, en las que se establecen los requisitos, derechos, garantías, restricciones y demás condiciones de funcionamiento a las cuales están sujetas las entidades y personas jurídicas de derecho privado que operan en el sistema financiero y de seguros.

**3. ALMACENERA PERUANA DE COMERCIO S.A (ALPECO) EN LIQUIDACIÓN**

Mediante Junta General de Accionistas del 28 de enero del 2019 y reapertura de fecha 11 de marzo del 2019, la Junta de ALPECO acordó aprobar la disolución y liquidación de la citada empresa, la cual se encuentra en trámite de liquidación.

**4. INVERSIONES BANCO DE COMERCIO S.A. (INVERPECO).**

El Banco de Comercio ejerce sobre Inversiones Banco de Comercio S.A., constituida el 5 de noviembre de 1980, cuya actividad principal es la compraventa de bienes inmuebles, que a su vez ejerce el control sobre Datatec S. A., empresa que se encuentra en liquidación.

## 2

**Capital Social**

El capital social de la Empresa al 31 de diciembre de 2021 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 2021, 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	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		

### 3-

## INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2021, el total de las inversiones de **Administradora del Comercio S.A** alcanzó S/.46, 521,893.

Dicho portafolio se encuentra constituido por cartera de créditos (29%), activos financieros (32%) y activos inmobiliarios (39%).

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 miles de soles)	
CARTERA DE CREDITOS	13,254,611
ACTIVO FINANCIEROS	15,017,755
ACTIVOS INMOBILIARIOS	18,249,526
CONTRATOS MUTUOS	-
<b>TOTAL DE INVERSIONES</b>	<b>46,521,893</b>
ACTIVOS FINANCIEROS	
<b>I. INVERSIONES DE CORTO PLAZO</b>	<b>7,437,755</b>
1. DEPOSITO A LA VISTA	6,334,138
CUENTA CORRIENTE Y FONDO FIJO	6,193,319
CUENTA DE AHORROS	140,819
2. DEPOSITO A PLAZO	1,103,618
<b>III. INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>	<b>7,580,000</b>
BONOS SUBORDINADOS (BC)	7,580,000
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>15,017,755</b>

**Cartera de Créditos:** Constituye una de nuestras principales líneas de negocio que al cierre del presente año alcanzó el 29% de la estructura de nuestro portafolio de inversiones, Está conformado por créditos proveniente de cartera propia (Ex Banco de Comercio) así como la adquirida al grupo corporativo, y fuera del entorno a una entidad del sector financiero de primer orden.

#### 3.1

La cartera de créditos es diversificada según el origen del tipo de facilidad otorgada, el estado de la cuenta, en su gran mayoría es judicializada, vencida y en una mínima proporcionalidad vigente.

Recordemos que uno de los Core de negocio es administrar este tipo de cartera, la especialización y conocimiento que aporta el Departamento de Cobranza Judicial y Prejudicial de la Gerencia de Recuperaciones y Asesoría Legal es quien estima tiempos y probabilidades de realización.

**Activos inmobiliarios :** Están constituidos por activos recuperados, alquilados y otros en litigio de corto, mediano y largo plazo.

#### 3.2

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.

Los activos inmobiliarios (18.2MS) son datos históricos y los inmuebles están a su valor de adquisición contable, sin embargo el valor de comercial es de S/ 46,583.00.

**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, por un plazo de 10 años (con vencimiento en el 2022) a una tasa del 10.5%.

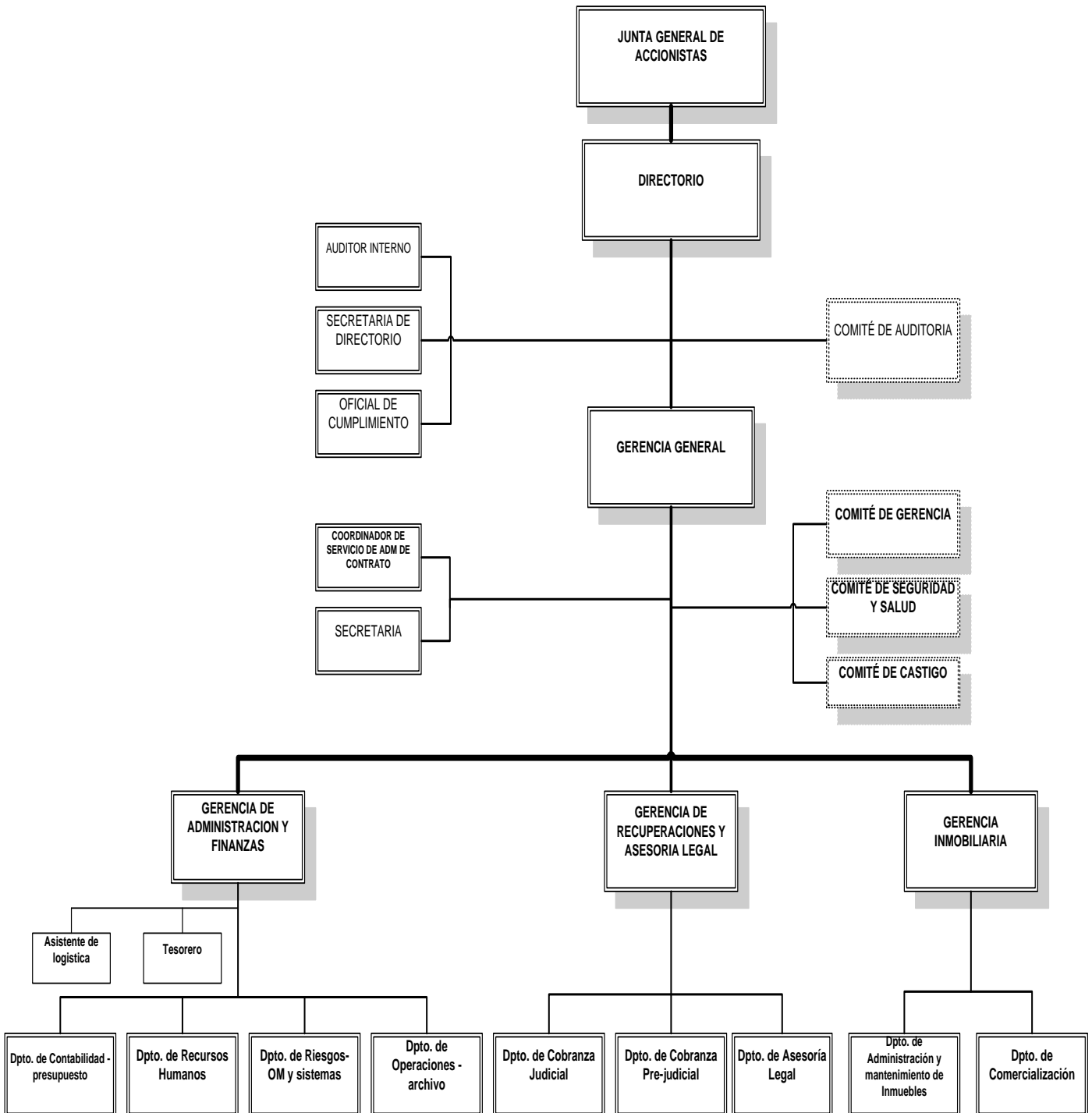
#### 3.3

Al cierre del periodo 2021, se acordó salir con la venta del segundo Bono subordinado por 5, 000,000 MS (con vencimiento en el 2026 y una tasa de rendimiento del 12.5%) dicha operación fue colocada al 100% sobre su valor nominal y fue una decisión exclusivamente para inyectar liquidez a la empresa frente a los pagos a la SUNAT que este año alcanzaron los 8 MS. Aproximadamente.

# 4.

## Organización

**Administradora del Comercio S.A;** 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.





## Descripción funcional de la gerencia:

CARGO	RESPONSABLE	DESCRIPCION
<b>GERENCIA GENERAL</b>	<b>Luis Alva de la Cuadra</b>	Responsable de administrar las actividades de ADC, de acuerdo a los fines, y políticas generales establecidas por el Directorio
<b>GERENCIA INMOBILIARIA</b>	<b>Wilmer Benites</b>	<p>Responsable de administrar integralmente, las actividades de venta y alquiler, tanto de los activos de propiedad de la empresa como aquellos inmuebles en administración.</p> <p>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.</p> <p>Esta gerencia está compuesta por el Departamento de Comercialización y el Departamento de Administración y</p>
<b>GERENCIA DE RECUP.Y ASESORIA LEGAL</b>	<b>Luis Alva de la Cuadra</b>	<p>Responsable de la administración de la cartera (créditos en inmuebles ) y la recuperación de los créditos en calidad de vigente , vencido y judicial.</p> <p>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.</p> <p>La gerencia está compuesta por el Departamento de Cobranza judicial , Dpto. Prejudicial y Dpto de Asesoría Legal.</p>
<b>GERENCIA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS</b>	<b>Gino Magni De Rutte</b>	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 la unidad de logística y Tesorería.

Durante el 2021 formamos parte de esta organización un total de las 61 personas, desplegadas dentro de una estructura organizacional compuesta por 70 posiciones que se mantiene desde el 2018

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	12
Gerencia de Administración y finanzas	22	17
Gerencia Inmobiliaria	27	25
totales	70	61

Durante este año hemos efectuado los mayores esfuerzos para brindar al personal las facilidades laborales y tecnológicas para la ejecución de sus trabajos.

Recordemos que, durante el 2020 con el levantamiento progresivo y activación de fases, se fue incorporando personal 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.

Al momento el 22% de colaboradores trabaja de manera remota, 18% presencial y 21% desarrolla actividades mixtas, prácticas que sean continuado y mejorado para optimizar la virtualidad

con la presencia física sin afectar la operatividad del negocio.

Con relación al movimiento de personal, durante el 2021, no se produjeron nuevas contrataciones, pero se dio la salida del personal mediante renuncias voluntarias de tres colaboradores, al cierre del presente año el 87% está en calidad de contratado permanente y solo el 13% mediante la modalidad de contrato, regidos dentro de una escala salarial compuesta de nueve categorías.

	2020	2021
<b>PERMANENTE</b>	51	53
<b>CONTRATADO</b>	13	8
<b>TOTAL</b>	64	61

clasificación	Categoría salarial	Denominación de la carga	Número de personas en el cargo
Directivas	Categoría 1	Gerente general	1
Mandos medios	categoria 2	Gerentes de Línea	2
	categoria 3	Auditoría y Jefaturas de Dpto. Núcleo del Negocio	6
Ejecutivos y asistentes	categoria 4	Oficial de cumplimiento y jefatura de Dpto. de apoyo	3
	Categoría 5	Supervisores, abogados y administradores de galería	11
	Categoría 6	Coordinadores y funcionarios principales	8
	categoria 7	Secretaria y asistente	15
Operarios técnicos	Categoría 8	asistente técnico	7
	categoria 9	Auxiliares	8

## 5.-Directorio y Principales Ejecutivos

DIRECTORIO				vigencia	
NOMBRE	APELLIDOS	CALIFICACION	CARGO	DESDE	HASTA
Andrés Alfonso Martín	Corrales Angulo	Independiente	DIRECTOR	17 de enero de 2020	Hasta la fecha
Andrés Alfonso Martín	Corrales Angulo	Independiente	PRESIDENTE	23 de enero de 2020	Hasta la fecha
Mercedes Elizabeth	Fernández Moscol	Independiente	DIRECTOR	17 de enero de 2020	29 de marzo de 2021
Mercedes Elizabeth	Fernández Moscol	Independiente	VICEPRESIDENTE	10 de noviembre de 2020	29 de marzo de 2021
Héctor Ricardo	Melgar Ramsey	Independiente	DIRECTOR	29 de marzo de 2021	Hasta la fecha
Héctor Ricardo	Melgar Ramsey	Independiente	VICEPRESIDENTE	09 de abril de 2021	Hasta la fecha
Allisson Elizabeth	Zaldívar Chauca	Independiente	DIRECTOR	17 de enero de 2020	29 de marzo de 2021
Víctor Rolando	Castellares Aguilar	Independiente	DIRECTOR	29 de marzo de 2021	Hasta la fecha

### 5.1- Directorio

#### 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 destacado 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.

#### VÍCTOR ROLANDO CASTELLARES AGUILAR

Abogado egresado de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, con estudios de Postgrado en Banca y Finanzas, en la Facultad de Economía y Comercio de la Universidad de Roma (Italia); y Postgrado en Ciencias Administrativas, en la Facultad de Jurisprudencia de la misma Universidad de Roma (Italia).

Ha realizado además estudios no concluidos de Economía en la Facultad de Economía de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos y ha cursado el Programa de Perfeccionamiento Directivo (PAD) en la Universidad Privada de Piura. Es además Profesor titulado por la Facultad de Educación de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Se ha desempeñado como Catedrático a cargo del Curso de Derecho Monetario, Bancario y de Títulos Valores de la Facultad de Derecho de la Universidad Mayor de San Marcos. Trabajó como Gerente Legal Adjunto del Banco de Crédito del Perú, además fue Director del Banco de Comercio y Presidente del Directorio de la EdpymeRaiz. Asimismo, se desempeñó como asesor legal externo de asociaciones gremiales bancarias, como ASBANC y ASOMIF.

Actualmente, es Asesor Legal Externo de diversas empresas del sistema financiero nacional y del extranjero. Es Socio Principal de la firma *Castellares Abogados Consultores*. Ha sido miembro de distintas comisiones legislativas para la elaboración de proyectos de leyes sobre el Sistema Financiero, Título Valores, Derecho Bancario, Contratación Electrónica, entre otros.

## HÉCTOR RICARDO MELGAR RAMSEY

Abogado con especialización en Empresas, egresado por la Universidad Nacional de Trujillo. Posgrado en el Programa Avanzando de Dirección de Empresas en Administración por la Universidad de ESAN. Cuenta con Certificación Internacional en Coaching Ejecutivo y Empresarial en Euroinnova Business School. Estudios de Banca y Finanzas por la Universidad Privada de Piura, Programa de Gestión de Compromisos por la Universidad Adolfo Ibáñez, Programa de Administración Estratégica de Ventas por PuraveUniversity, Programa Avanzado de Gestión Estratégica por la UniversityOfNotre Dame, Programa Formación de Equipos de Alto Desempeño por la Universityof Michigan.

Profesional Bilingüe con amplia experiencia Gerencial para liderar organizaciones llegando a importantes posiciones, cuenta con experiencia multisectorial e industrial, en la Banca e instituciones Financieras, servicios, telecomunicaciones, educación y desarrollo inmobiliario; se ha desempeñado como Director y Presidente del Directorio del Fondo MiVivienda, ejerció la Dirección de Promoción y Formalización de la Pesca Artesanal en el País a través del Viceministerio de Pesca y Agricultura del Ministerio de la Producción. Además, fue Director Ejecutivo e integrante del grupo Lauréate International Universities en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Ejercicio como Vicepresidente Adjunto (AVP) Banca Empresa en el HSBS BANK PERÚ S.A., se desempeñó como Gerente de Servicio al Cliente Residencial, Director Comercial Corporativo Perú, Gerente Regional Norte en la empresa Telefónica Móviles Perú S.A. – Bellsouth Perú, entre otros.

Actualmente, brinda servicios de asesoramiento en la gestión y estrategia de las empresas para un mejor desarrollo de sus actividades, basado en mejoras e innovación de la organización que permitan su crecimiento, la eficiencia en sus servicios y optimización de sus recursos.

## 5.2.- Principales Ejecutivos. –

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

---

## PRINCIPALES EJECUTIVOS

### 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, 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 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 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, 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. 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



## 7.-NEGOCIOS

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

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

### 7.1.-RECUPERACION 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, prejudicial 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

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



Recordemos que la gestión de créditos y cobranza que es de vital importancia para una organización, en donde se debe realizar una eficiente labor para convertir las cuentas por cobrar que una empresa tiene en efectivo. Una inadecuada gestión podría generar problemas financieros que de no resolverse en caso extremo pueden golpear el patrimonio y liquidez de la empresa, en este sentido cobra importancia que las empresas tengan un área especializada y/o lo trabajen de manera cada vez más frecuente con empresas especializadas.

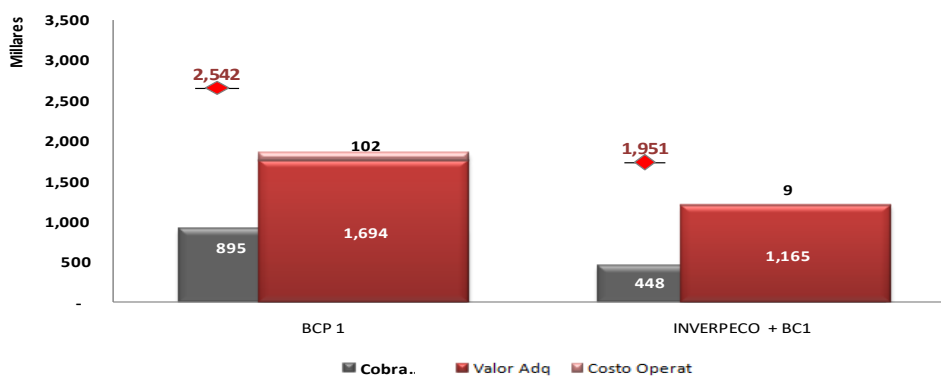
En el Perú con la sostenibilidad del crecimiento económico en los últimos años y la mayor penetración de la colocación y el riesgo en la morosidad, han hecho que el mercado sea extremadamente competitivo donde hay una enorme participación de empresas nacionales como extranjeras, con capacidad económica y tecnología para gestionar y administrar operaciones que se generan especialmente en el sector financiero, Administradora del Comercio no tiene una competencia directa, ya que fuimos creada con una cartera propia y luego dentro del entorno corporativo, sin embargo con la compra de la compra al BCP, hemos logrado extender nuestro ámbito de referencia, pero hoy estamos concentrados en recuperar las inversiones realizadas.

En los últimos años por la pandemia del COVID-19 y la permanente inestabilidad política y económica, el sector abre la posibilidad de generar oportunidades de negocio que se han estado evaluando en el año dentro de un nicho de mercado.

Al cierre del periodo 2021 los ingresos por recuperación de cartera alcanzó los 1,997,923 MS producto de la mejor realización de 63 cuentas en condición de cancelación, amortizaciones y pagos de créditos vigente, siendo la principal fuente la cartera judicializada, y en mucho menor proporción la cartera vigente.

Asimismo, de las carteras adquiridas el 2015 y 2019 mantenemos similares expectativas, las que se reflejan en el siguiente cuadro:

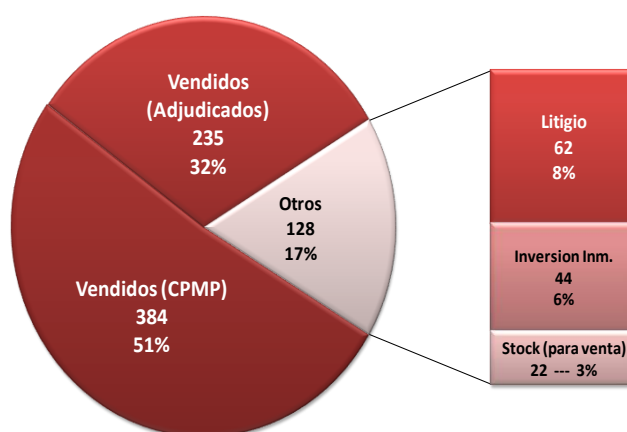
### **Evolución de Cobranzas de Cartera BCP y BC1+Inverpeco Vs Costos Operacionales Expresado en Miles de dólares americanos Carteras adquiridas el 2015 y 2019 Acumulado a diciembre 2021**



## **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 año 2021, la falta de una posición conservadora del dólar, los permanente desaciertos del gobierno, la pérdida de trabajo por el COVID-19, así como la sobre oferta de inmuebles en todos los sectores económicos del país, han retraído las ventas en el periodo 2021 sin embargo **Administradora del Comercio S.A.**, al cierre de 2021, cuenta con un total de 128 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 seis (6) inmuebles por un valor de US\$249,720. 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,

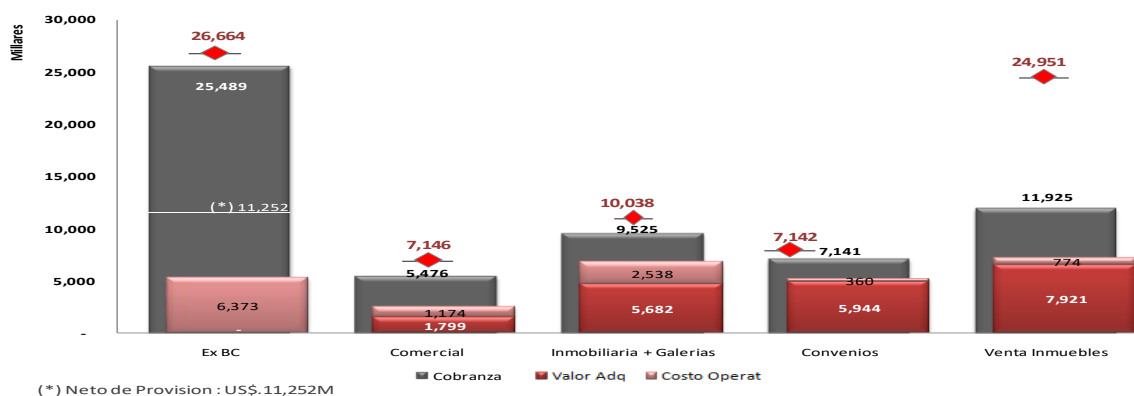


Gracias al éxito obtenido en las recuperaciones y venta de inmuebles, durante los diecisiete años de vigencia de la empresa, hemos experimentado una mayor recuperación a las expectativas proyectadas originalmente, alcanzando y superando la inversión realizada, conforme se aprecia en el cuadro siguiente de Evolución de Cobranzas y Venta de Inmuebles Vs Costos Operacionales (expresado en miles de dólares americanos).



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 de Cartera y Venta de Inmuebles Vs Costos Operacionales Expresado en Miles de dólares americanos Acumulado a diciembre 2021**



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

### **7.3.-ADMINISTRACION 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:

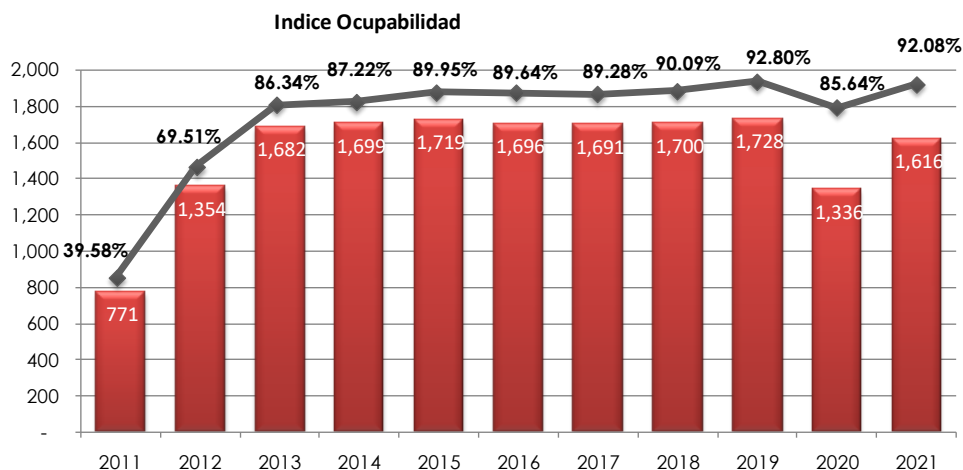
- Colocación de inmuebles (venta y/o alquiler).
- Administración de contratos.
- Supervisión y control de un adecuado mantenimiento preventivo y correctivo de las unidades inmobiliarias.
- Control y facturación de cuotas de arrendamiento y mantenimiento.
- Control del servicio de recaudación bancarizada.
- 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 CPMP de acuerdo al contrato de Administración suscrito el 30 de diciembre de 2010. Siendo nuestro servicio exclusivo por lo que no tenemos competencia en este rubro de negocio.

## 7.4.- PRINCIPALES RESULTADOS DE GESTION

### Ocupabilidad

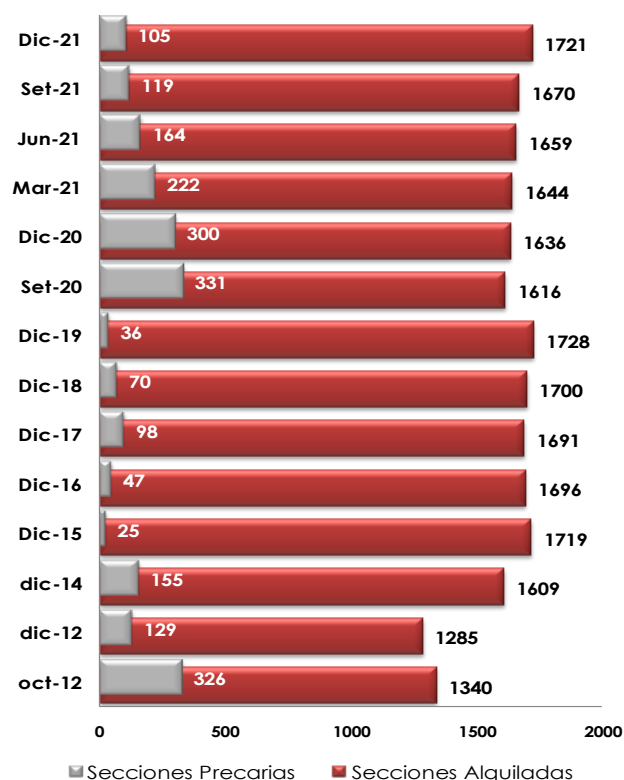
Administradora del Comercio S.A., había logrado dar sostenibilidad al crecimiento de la ocupación en especial de las galerías, a partir del cambio en la visión del negocio. En el 2021 se ha recuperado la ocupabilidad de las galerías, que fuera afectada en el año anterior por los efectos de la pandemia.



### 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 que la situación fue seriamente afectada desde el cierre del 2020 en el que se tuvo 300 unidades en situación de precariedad, a diciembre 2021 se logró reducir en 65% este índice, es decir, a 105 unidades.



### .1.- PROCESOS TRIBUTARIOS

Desde el año 2000 hasta el 2004, la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (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.

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, la SUNAT emitió distintas resoluciones de determinación de deuda, multas y órdenes de pago, las cuales, valorizadas al 31 de diciembre de 2021, ascienden aproximadamente, a S/ 193'885,784.04 incluido intereses y multas.

En el 2010, la Sociedad inicio un Proceso de Acción de Amparo en contra de la SUNAT y el Tribunal Fiscal; por la cual, se solicitó la variación de la tasa de interés moratorio (TIM) por el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Con fecha 04 de febrero de 2022 la empresa fue notificada con la Sentencia N° 1008/2021 emitida por el Tribunal Constitucional, por la cual declaran improcedente la demanda de amparo.

El principal fundamento versa porque los magistrados consideran que hay otra vía específica igual de satisfactoria, ya que indican que la denuncia de una indebida acumulación de intereses en la deuda tributaria, sea por la demora en resolver los recursos del procedimiento contencioso tributario y/o por la aplicación de la capitalización de intereses en el tiempo que estuvo vigente, corresponde en el proceso contencioso administrativo, ya que consideran que cuenta con una estructura idónea para evaluar la pretensión de autos y brindar la tutela adecuada.

Nuestros asesores legales externos han señalado que en los procesos contenciosos administrativos seguidos ante el Poder Judicial se ha solicitado la inaplicación de los intereses moratorios devengados fuera del plazo legal que tenía la SUNAT y el Tribunal Fiscal para resolver.

Asimismo, los asesores externos consideran que los pronunciamientos de fondo serán favorables, puesto que existe jurisprudencia vinculante del Tribunal Constitucional y de la Corte Suprema que avala la posición de la empresa, motivo por el cual consideran que se cuenta con amparo legal

suficiente para seguir calculando la deuda total al IPC en lugar del interés moratorio, el cual asciende aproximadamente a S/ 92'043,292.71 al 31 de diciembre de 2021.

La empresa mantiene un proceso administrativo seguidos ante el Tribunal Fiscal, y cuatro 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/44'031,236.00 calculado al TIM, o de S/28'664,872.00 calculado al IPC, ha sido materia de la Resolución del Tribunal Fiscal N° 06266-2-2017 (RTF) emitido por el Tribunal Fiscal, ante lo cual con fecha 09 de febrero de 2017 se interpuso una demanda contencioso administrativo, impugnando judicialmente la citada Resolución.

El proceso antes referido inicio con fecha 09 de febrero de 2017, con fecha 22 de febrero del 2021 el Juzgado emitió la Resolución N° 18 mediante la cual se declaró infundada en todos los extremos la demanda. En consecuencia, con fecha 01 de marzo de 2021 se apeló la sentencia que declaró infundada la demanda. Y con fecha 07 de setiembre de 2021 la Sala Superior emitió la Resolución N° 28 por la cual declaró nula la sentencia de primera instancia y dispuso que el Juzgado expida nueva sentencia. El 15 de diciembre de 2021 el Juzgado señaló ingresar los autos para emitir nueva sentencia, la empresa solicitó programación de informe oral. Por lo que, a la fecha el presente proceso se encuentra pendiente de que el Juzgado programe fecha para el informe oral.

A su vez, en la vía administrativo, se viene cuestionando la Resolución de Intendencia N° 026-015-0010505/SUNAT del 08 de marzo de 2018, notificada por la SUNAT y emitida en supuesto cumplimiento del mandato del Tribunal Fiscal contenido en la RTF N° 06266-2-2017. Con fecha 28 de marzo de 2018 se interpuso el recurso de apelación y a la fecha se encuentra pendiente de resolución por la Sala Segunda del Tribunal Fiscal.

**El otro proceso relativo al IR 1998, 1999 y 2000 así como al IGV 1999 y 2000.** En este proceso se discuten montos por un total S/123'732,993.03 calculado al TIM o de S/46'591,079.00 calculado al IPC, ha sido materia de la Resolución del Tribunal Fiscal N° 10821-11-2018 (RTF) emitido por el Tribunal Fiscal, ante lo cual con fecha 22 de mayo de 2019 se interpuso una demanda

contencioso administrativo, impugnando judicialmente la citada Resolución y solicitando la nulidad de la misma. El proceso antes referido inicio el 22 de mayo de 2019 y se encuentra en primera instancia, pendiente de emitir sentencia por el Juzgado.

Asimismo, en la vía administrativa, se impugnó con fecha 09 de julio de 2019 la Resolución de Intendencia N° 026-015-0011266/SUNAT, emitida en supuesto cumplimiento de la RTF N° 10821-11-2018. Este procedimiento administrativo concluyó con la RTF N° 05986-11-2021 notificada el 05 de agosto de 2021, la misma que agotó el procedimiento administrativo; por la cual, el Tribunal resolvió revocar y reliquidar algunos valores y otros los confirmó.

En ese sentido, la empresa impugnó la RTF N° 05986-11-2021 e interpuso con fecha 05 de noviembre de 2021 la demanda contenciosa administrativa, solicitando la nulidad total de la antes citada RTF. El presente proceso se encuentra en primera instancia y pendiente de programar fecha para el informe oral por parte del Juzgado.

Del mismo modo, la SUNAT en supuesto cumplimiento del mandato establecido en la RTF N° 05986-11-2021, notificó con fecha 27 de setiembre de 2021 la Resolución de Intendencia N° 026-015-0012457/SUNAT, ésta última fue apelada con fecha 19 de octubre de 2021 y se encuentra pendiente de resolución.

Adicionalmente, con fecha con fecha 7 de diciembre de 2020, la empresa fue notificada por el Tribunal Fiscal con la RTF N° 07118-8-2020; por la cual, resolvieron declarar parcialmente Fundada la solicitud de prescripción que la empresa presentó el 16 de enero de 2020.

En ese sentido, la empresa con fecha 04 de marzo de 2021 presentó una demanda

contenciosa administrativa en contra de la RTF N° 07118-2-2020, solo sobre el extremo que el Tribunal Fiscal confirmó.

Por otro lado, en el 2019 la sociedad fue notificada con las Resoluciones de Ejecución Coactiva N° 023-006-5653411, N° 023-006-5656206, N° 023-006-5838596 y N° 023-006-5857660, por los montos de S/20'472,610.00, S/3,570.00, S/2'664,668.00 y S/1'638,034.00 respectivamente.

Al respecto, la empresa realizó pagos a la SUNAT quedando vigente al 31 de diciembre de 2021 las siguientes resoluciones:

1. Resolución de Ejecución Coactivas N° 023-006-5653411 por el monto aproximado de S/1'603,171.00, la misma que cuenta con una medida cautelar pendiente de ser notificada por el Juzgado a la SUNAT.
2. Resolución de Ejecución Coactiva N° 023-006-5838596 por el importe de S/2'902,244.00. Sobre este importe la SUNAT aprobó, mediante Resolución de Intendencia N° 0230172469669 de fecha 21 de diciembre de 2021, el Aplazamiento con Fraccionamiento presentado el 07 de octubre de 2021 por la empresa.

Asimismo, en el 2021 la empresa fue notificada con la Resolución de Ejecución Coactiva N° 023-006-7556279 de fecha 13 de octubre de 2021 por el importe de S/25'881,573.00. Al respecto, la empresa realizó pagos a la SUNAT, reduciendo el citado monto en S/18'960,796.00, por este importe la empresa solicitará el Aplazamiento con Fraccionamiento ante la SUNAT.

Se precisa que las cobranzas coactivas antes citadas, del 2019 y 2021, devienen de los ejercicios relacionado al IR 1998, 1999 y 2000 así como al IGV 1999 y 2000, por la emisión de las resoluciones RTF N°10821-11-2018 y RTF N°05986-11-2021, reparos confirmados por el Tribunal Fiscal.

## 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
<b>Procesos Civiles (s):</b>	S/ 4'318,589.51
<b>Procesos Civiles (US\$):</b>	US\$ 409,455.31
<b>Procesos Laborales:</b>	S/ 1,005,956.27

Sobre el particular, los procesos civiles, en su mayoría, en demandas interpuestas por deudores de la institución, quienes utilizan dicho recurso para demorar la cobranza iniciada en su contra.

**PROCESOS CIVILES EN SOLES**

No	Monto S/.	Inicio de proceso	Instancia
1	S/255,941.55	30.01.2015	PRIMERA INSTANCIA
2	S/16,000.00	17.08.2012	SEGUNDA INSTANCIA
3	S/300,000.00	13.10.2010	PRIMERA INSTANCIA
4	S/13,420.85	15.01.1998	EJECUCIÓN DE SENTENCIA CON PRONUNCIAMIENTO EN CONTRA
5	S/80,000.00	20.03.2013	PRIMERA INSTANCIA
6	S/344,825.27	12.10.2010	PRIMERA INSTANCIA
7	S/1,719,399.25	13.05.2008	PRIMERA INSTANCIA
8	S/1,000,000.00	27.05.2016	PRIMERA INSTANCIA
9	S/100,000.00	12.01.2016	SEGUNDA INSTANCIA
10	S/52,619.23	17.04.2018	SEGUNDA INSTANCIA
11	S/300,000.00	30.11.2017	PRIMERA INSTANCIA
12	S/41,358.22	27.11.2002	ETAPA DE EJECUCION
13	S/5,025.14	13.01.2004	PRIMERA INSTANCIA
14	S/90,000.00	19.09.2013	PRIMERA INSTANCIA

S/4,318,589.51

**PROCESOS CIVILES EN DÓLARES**

No	Monto US\$	Inicio de proceso	Instancia
1	\$ 300,000.00	31.01.2001	PRIMERA INSTANCIA
2	\$ 41,578.01	12.01.2016	SEGUNDA INSTANCIA
3	\$ 50,000.00	04.01.2017	PRIMERA INSTANCIA
4	\$ 17,877.30	13.01.2004	PRIMERA INSTANCIA

\$ 409,455.31

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

**PROCESOS LABORALES**

No	Monto S/	Inicio de proceso	Instancia
1	S/677.87.00	13.06.2003	PRIMERA INSTANCIA
2	S/203,110.21	05.01.2006	PRIMERA INSTANCIA
3	S/350,000.00	16.10.2012	SEGUNDA INSTANCIA
4	S/62,841.19	16.07.2003	SEGUNDA INSTANCIA
5	S/39,327.00	11.09.1998	PRIMERA INSTANCIA
6	S/350,000.00	18.11.2019	PRIMERA INSTANCIA

S/ 1,005,956.27

## 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 y reputación.

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 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 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 macroeconómicas del país y cotiza entre las entidades del sistema financiero las mejores tasas por operaciones de cambio.

“Durante todo el año 2021, las paralizaciones de diversas operaciones extractivas a raíz de los conflictos sociales, así como un escenario político convulsionado desde las elecciones generales y un fenómeno inflacionario global motivado por la pandemia del COVID-19 empujaron al dólar al alza a raíz de todos estos sucesos, la divisa estadounidense tocó un pico histórico de S/ 4.138 y se mantuvo por un buen trecho del año sobre los 4.- cerrando al 31 de diciembre S/ 3.992 por dólar”. En particular nuestras posiciones por tipo de cambio han sido bastante favorables obteniendo solo por diferencia de cambio 1,437 MS, 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 2021 adicionalmente salimos de uno de ellos 5MS, y el próximo año conforme a su vencimiento el de 7.5MS

se hará efectivo en el segundo semestre del 2022.

### **9.3.- Riesgo de liquidez**

Durante el 2021 Administradora del Comercio derivo fondos líquidos para cumplir con los pagos efectuados a la SUNAT, tal como lo hemos estado efectuando en los últimos tres años.

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 desde el 2020 y todo el periodo 2021, como temas relacionados a la SUNAT, los planes en la mejoras a los procesos han quedado suspendidos priorizando solo aquellos que no afecten la operatividad del negocio, en este sentido hemos buscado fortalecer la modalidad de trabajo, priorizaron las actividades para dar conectividad y seguridad de la información, sin dejar de lado la seguridad y salud de los trabajadores mediante la exigencia de

la vacunaciones, la entrega de artículos de seguridad, y protocolos necesarios para garantizar a los colaboradores y clientes la permanencia segura.

Con relación al riesgo de reputación de la empresa ha continuado fortalecido el Código de ética y conducta profesional, la evaluación permanente de los proveedores y clientes relacionados con alguna operación con la empresa.

Durante el 2021 no han existido reportes y eventos de riesgo.

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

Estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron revisados por los auditores independientes Gaveglio, Aparicio y Asociados S.C.R.L.-PWC.

ADMINISTRADORA DE COMERCIO S.A.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DICIEMBRE 2021  
(Expresado en nuevos soles)

	AL 31.12.2021	AL 31.12.2020	AL 31.12.2021	AL 31.12.2020
	S/.	S/.	S/.	S/.
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	6,334,138	5,820,644		
INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO	1,103,618	1,097,581		
CARTERA DE CRÉDITOS NETA	753,371	1,699,363		
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	813,128	535,237		
CUENTAS POR COBRAR A ENT.	946,269	1,158,385		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,502,629	1,405,038		
EXISTENCIAS	763,133	976,760		
OTROS ACTIVOS	852,447	1,132,276		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>13,068,732</b>	<b>13,825,283</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO	86,883	12,581,000		
CARTERA DE CRÉDITOS NETA	11,688,112	12,605,966		
CUENTAS POR COBRAR A ENT.	270,000	270,000		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,875,393	1,875,393		
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	12,942,830	11,812,173		
MOBILIARIO Y EQUIPO	441,588	379,199		
ACTIVOS POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	7,581,000	178,220		
ACTIVO POR DERECHO EN USO	5,306,697	731,649		
OTROS ACTIVOS	332,814	5,294,789		
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>40,525,317</b>	<b>45,728,389</b>		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>53,594,049</b>	<b>59,553,673</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
OBLIGACIONES FINANCIERAS	460,348	396,932		
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	214,556	128,857		
CUENTAS POR PAGAR A ENT. RELACIONADAS	13,924	4,731		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	1,288,419	929,680		
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,977,248</b>	<b>1,460,200</b>		
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
OBLIGACIONES FINANCIERAS	-2,041	340,209		
PROVISIONES DIVERSAS	27,637,219	28,250,380		
INGRESOS DIFERIDOS	115,544	103,931		
PASIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	2,082,255	1,748,711		
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>29,832,976</b>	<b>30,443,232</b>		
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>31,810,224</b>	<b>31,903,432</b>		
<b>PATRIMONIO</b>				
CAPITAL EMITIDO	28,911,098	28,911,098		
RESERVA LEGAL	217,837	217,837		
RESULTADOS ACUMULADOS	-7,345,110	-1,478,694		
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>21,783,825</b>	<b>27,650,241</b>		
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>53,594,049</b>	<b>59,553,673</b>		

	AL 31.12.2021	AL 31.12.2020
	S/.	S/.
Venta de Inmuebles	982,722	483,068
Alquiler de Inmuebles	526,192	572,903
Ingresos de Operacionales	1,947,608	589,972
Ingresos Serv. Administ Inmob.	1,261,435	1,460,995
Cesión de Creditos	188,845	-
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	<b>4,906,802</b>	<b>3,106,939</b>
Costo de Operacionales	-1,777,200	-1,626,457
Costos Serv. de Administ Inmob.	-1,083,608	-1,226,578
Costo Venta de Bienes	-307,901	-122,615
Costos Cesión de Creditos	-138,530	-
<b>Total Costos Operacionales</b>	<b>-3,307,238</b>	<b>-2,975,650</b>
<b>Utilidad (Perdida) Bruta</b>	<b>1,599,564</b>	<b>131,288</b>
Valorización de propiedades de inversión	1,130,656	902,015
Gastos Administrativos	-2,390,561	-2,305,726
Provisión por pérdida crediticia esperada	-70,698	-30,655
Otros Gastos Operativos	-7,660,514	-2,504,965
<b>Ganancia (Perdida) Operativa</b>	<b>-7,391,553</b>	<b>-3,808,043</b>
Ingresos Financieros neto	1,415,845	1,474,535
Gastos Financieros neto	-14,022	-7,486
Diferencia de Cambio	1,437,958	1,434,945
<b>Ganancia (Perdida) del Periodo</b>	<b>-4,551,772</b>	<b>-906,048</b>
Impuesto a la ganancias	-1,314,644	-572,646
<b>Total resultados integrales</b>	<b>-5,866,416</b>	<b>-1,478,694</b>



La gestión económica-financiera y administrativa de **ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.**, en el año 2021 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 2021, se obtuvo la suma de S/ 4, 923,160. En el mismo periodo la venta de los inmuebles correspondiente a las carteras inmobiliarias y adjudicados fue del orden de S/ 992,637.

En el 2021 se ha tenido pérdida principalmente por los pagos de las cobranzas coactivas tributarias.

Al cierre del ejercicio contable del 2021, nuestro patrimonio neto contable asciende a la suma de S/ 21, 783,825

## Estado de Resultado

### Ingresos Operacionales

Los ingresos brutos en el 2021 ascienden a S/ 4, 906,802 resultado de los ingresos operacionales por: (i) Venta de bienes y alquiler por S/ 1, 508,914 (30%); (ii) Intereses, comisiones y recupero de gastos y créditos incobrables, reconocimiento del diferido de la cartera de créditos y cesión de créditos por S/ 2, 136,453 (44%) y (iii) Prestación del servicio de administración de los inmuebles de la Caja por S/ 1, 261,435(26%)

### Costo de Operación (recuperación y venta de bienes)

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 2021, por un total de S/ 3, 307,238.

### Utilidad bruta

La utilidad bruta en el 2021 asciende a S/ 1, 599,564, resultado de la diferencia

entre los ingresos propios de la operación del negocio y los costos correspondientes.

### Gastos de Administración

En el año 2021, los gastos ascendieron a: S/ 2, 390,561, representados principalmente por: (i) Gastos de personal de gerencia y administrativo por S/ 1, 435,279 (60%); (ii) Servicios prestados por terceros por S/ 742,184 (31%); (iii) tributos S/ 3,586; (iv) Depreciación y amortización S/ 136,793 (6%); y (v) Otros gastos de gestión por S/ 72,719(3%).

### Gastos Operativos

Se registraron gastos operativos por la suma de S/ 7, 660,514 los cuales están representados por otros ingresos a S/ 8, 349, 829, por el registro de los gastos de la cobranza coactiva tributaria ascendente a S/ 16, 010,343.

### Ingresos y gastos financieros

En el 2021, los ingresos financieros ascendieron a S/ 1, 415,845, por el reconocimiento de los intereses ganados sobre los bonos, depósitos y préstamos a vinculadas.

Los gastos financieros ascendieron a S/ 14, 022, 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, 437,958.

Si bien la información financiera muestra una pérdida de S/ 4, 551, 772, la empresa debe pagar impuestos, por lo que la pérdida neta asciende a S/ 5, 886, 416.

### Utilidad neta

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

## ESTADO DE SITUACION

### Activos

Al 31 de diciembre de 2021 el activo total asciende a S/ 53, 594,049, siendo los rubros más importantes: efectivo y equivalente de efectivo ascendente a S/ 6, 334,138, (12%) Inversiones a corto amortizado por la suma de S/ 1, 103,618 (2%) Inversiones financieras por la suma de S/ 7,581,000, (14%), 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/ 18, 249,526, (34%) , los Créditos por Cobrar neto de provisión de S/ 13, 254,611,(25%) , cuentas por cobrar vinculadas 1, 216,269 (2%) otras cuentas por cobrar S/ 3, 378,022, (6%) otros activos por la suma de S/ 2, 476,865, (5%) conformado principalmente por reclamos de impuestos a la SUNAT y otros.

### Pasivos

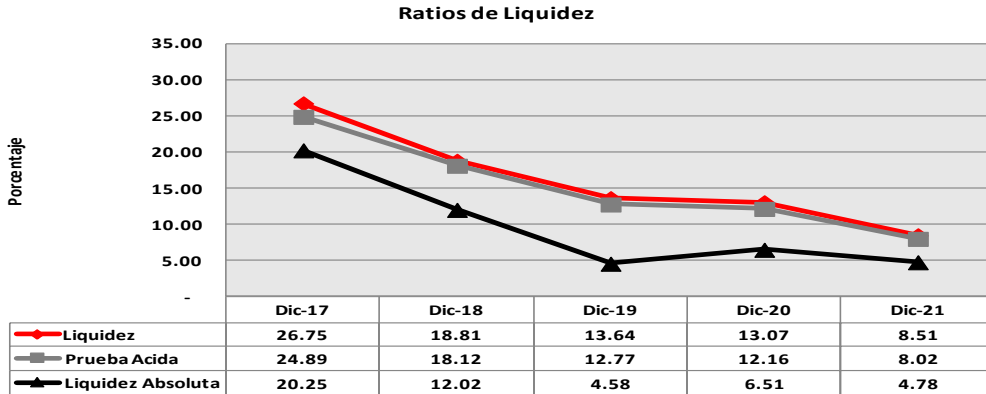
Al 31 de diciembre de 2021 los pasivos totales ascendieron a S/ 31, 810,224.

### Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2021 nuestro patrimonio neto contable ascendió a la suma de S/ 21, 783,825, que comprende la cuenta capital social 28, 911,098 y reservas por S/ 217, 837; menos resultados acumulados por S/1, 478,694 y la pérdida neta del ejercicio económico 2021 ascendente a S/ 5, 866,416.

## Ratios de Liquidez

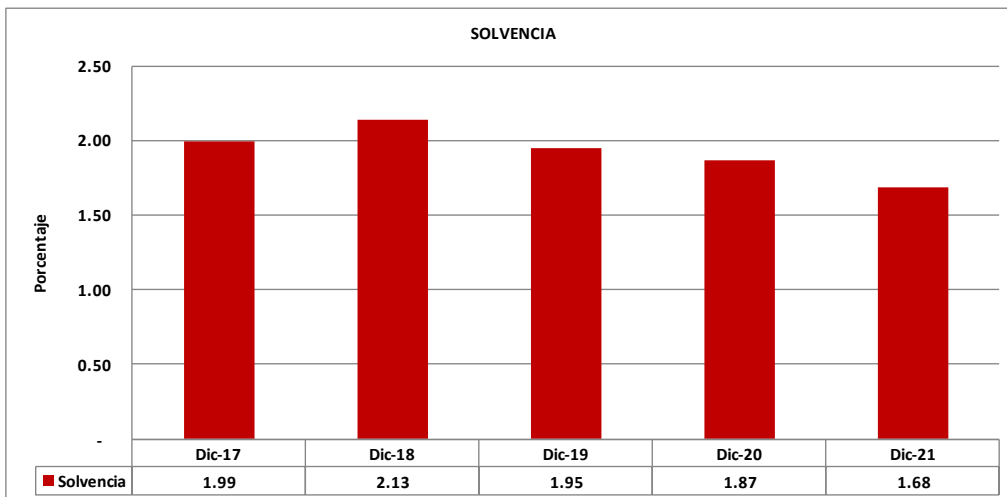
Al cierre del cuarto trimestre del 2021 la empresa alcanzó un ratio de liquidez de 8.51, debido a que se mantiene una baja posición de nuestras obligaciones de corto plazo vs los activos de corto plazo. Estos indicadores permiten evaluar nuevas inversiones para seguir fortaleciendo el patrimonio.



Es importante señalar que el activo corriente está constituido en un 56% por fondos disponibles, en cuentas por cobrar corrientes se mantienen en un 12% y los activos disponibles para la venta 6%.

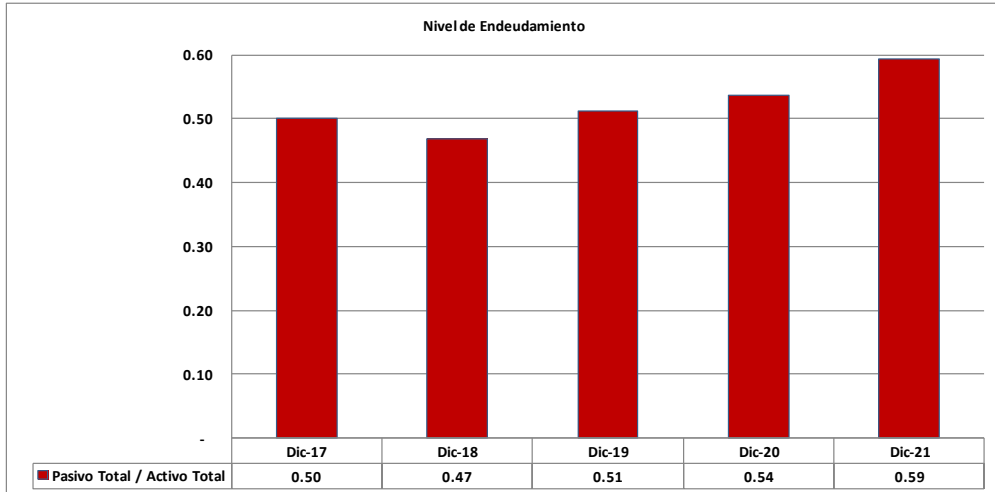
## Ratios de Solvencia

Con relación al indicador de solvencia para el mes de diciembre alcanzamos 1.68, 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.



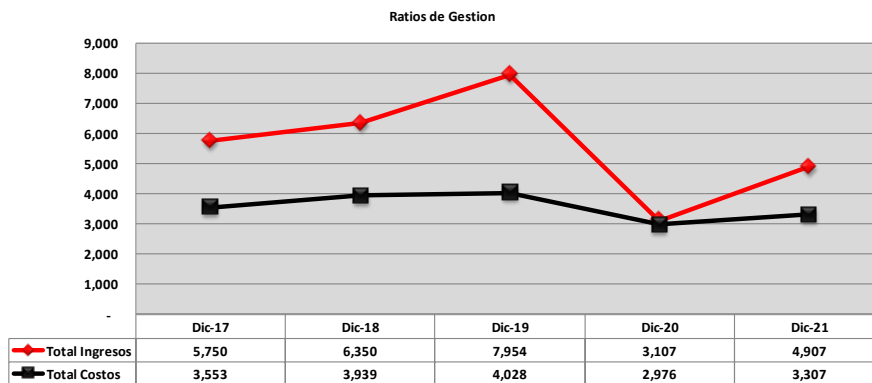
## Ratios de Endeudamiento

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 favorables respecto a la deuda con la SUNAT (distintos al escenario probable), esta ratio podría verse seriamente afectado respecto a la relación deuda total /patrimonio.



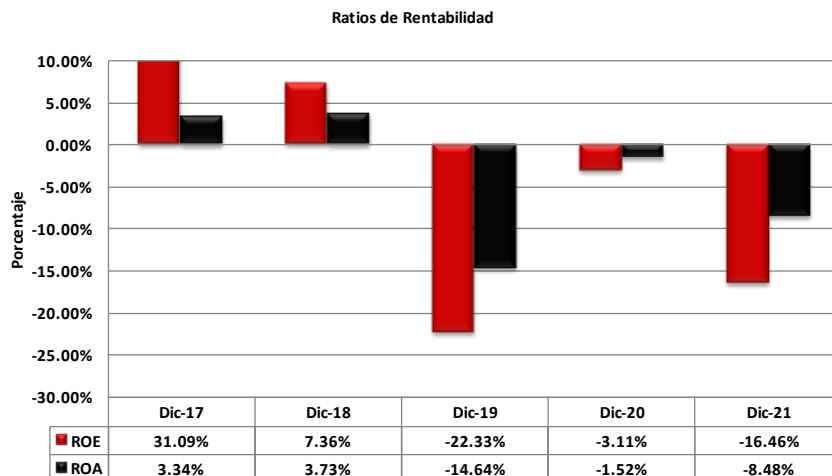
## Ratios de Gestión

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.



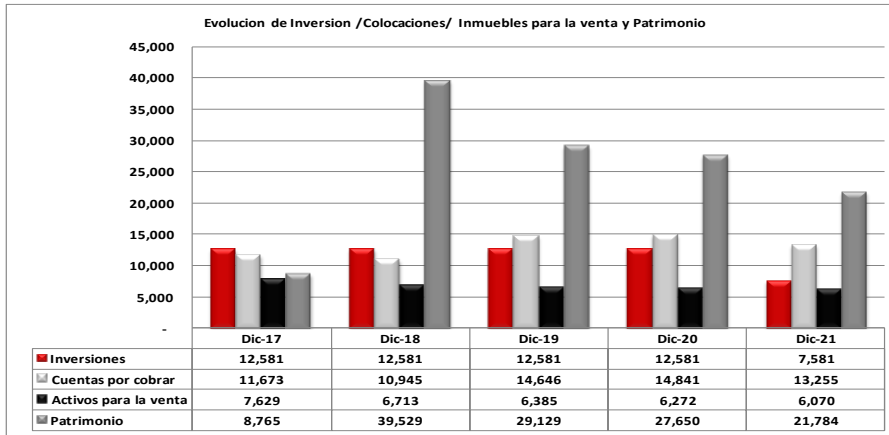
## Ratios de Rentabilidad

Respecto a nuestros indicadores de rentabilidad ROA y ROE, estos se mantienen negativos, alcanzando actualmente una rentabilidad del ROA -8.48 % Y ROE -16.46 % respectivamente. Se debe básicamente a los efectos de los pagos efectuados a la SUNAT y el COVID-19.



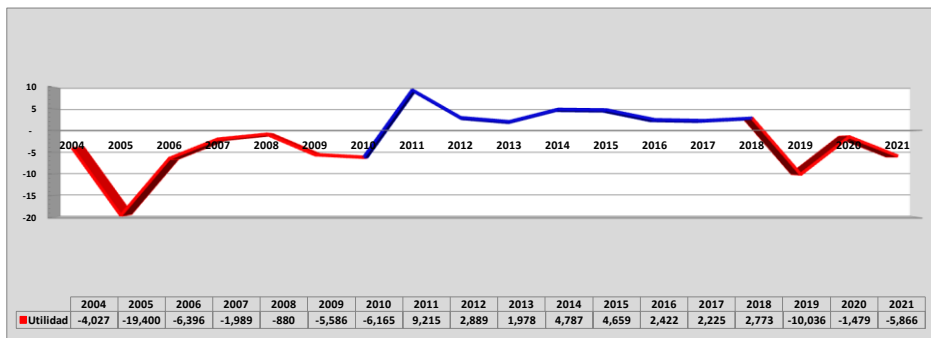
## Gráfica Estado de Situación Financiera

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, 2020 y 2021 por el mismo motivo indicado y adicionalmente por la pandemia del COVID-19. Las inversiones disminuyen por la venta de bonos por 5,000 MS, las cuentas por cobrar crecen 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, en el 2020 y 2021 por el COVID-19 y la contingencia tributaria.



## 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 2021. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Asimismo, ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A. declara que, en los últimos dos (2) años no se ha producido cambios del principal funcionario contable o de auditoría.



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)**

Lima, 10 de marzo del 2022.



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

14 de marzo de 2022

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Administradora del Comercio S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de 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 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 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.

---

*Gaveglío 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



14 de marzo de 2022  
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 calificada.

#### Fundamento para una opinión calificada

Como se describe en la nota 8 (f) a los estados financieros al 31 de diciembre 2021, la Compañía mantiene saldos en cuentas contables por concepto de intereses, seguros y comisiones diferidas que, de acuerdo con la Gerencia, forma parte integral del valor de ciertos créditos y se presentan netos de la cartera de créditos. Al respecto, no se nos ha proporcionado información correspondiente a un saldo de S/1,975,670 que nos permita evaluar la procedencia de su determinación. En consecuencia, no nos ha sido posible concluir sobre la razonabilidad de este importe al 31 de diciembre de 2021.

#### Opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del asunto descrito en el párrafo Fundamento para una opinión calificada, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Administradora del Comercio S.A.** al 31 de diciembre de 2021 y de 2020; su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

*Garregio Apauiso y Asociados*

Refrendado por

----- (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	
		2021 S/000	2020 S/000			2021 S/000	2020 S/000
<b>ACTIVOS</b>				<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Activo corriente</b>				<b>Pasivo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6,334	5,820	Pasivo por arrendamiento	5 (d)	288	397
Inversiones a costo amortizado	7 (a)	1,104	1,098	Cuentas por pagar comerciales		215	129
Cartera de créditos, neta	8	753	1,699	Cuentas por pagar a entidades relacionadas		14	5
Cuentas por cobrar comerciales		813	536	Otras cuentas por pagar	13	1,288	930
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	23	946	1,159	<b>Total pasivo corriente</b>		<u>1,805</u>	<u>1,461</u>
Otras cuentas por cobrar	9	1,503	1,405				
Existencias	10	763	977	<b>Pasivo no corriente</b>			
Otros activos	11	852	1,132	Pasivo por arrendamiento	5 (d)	170	340
<b>Total activo corriente</b>		<u>13,068</u>	<u>13,826</u>	Provisiones diversas	14	27,637	28,250
<b>Activo no corriente</b>				Ingresos diferidos		116	104
Inversiones a costo amortizado	7 (a)	7,580	12,580	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	24	2,082	1,749
Cartera de créditos, neta	8	11,688	12,606	<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>30,005</u>	<u>30,443</u>
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	23	270	270	<b>Total pasivo</b>		<u>31,810</u>	<u>31,904</u>
Otras cuentas por cobrar	9	1,875	1,875	<b>Patrimonio</b>			
Propiedades de inversión	12	12,943	11,812	Capital social	15	28,911	28,911
Mobiliario y equipo		307	341	Reserva legal		218	218
Activo por impuesto a las ganancias diferido	24	87	178	Resultados acumulados		(7,345)	(1,479)
Activo por derecho en uso	22	469	771	<b>Total patrimonio</b>		<u>21,784</u>	<u>27,650</u>
Otros activos	11	5,307	5,295				
<b>Total activo no corriente</b>		<u>40,526</u>	<u>45,728</u>	<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>53,594</u>	<u>59,554</u>
<b>Total activo</b>		<u>53,594</u>	<u>59,554</u>				

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 forman parte de los estados financieros.

**ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

	<b>Nota</b>	<b>Por el año terminado el 31 de diciembre de</b>	
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
Ingresos de actividades ordinarias	16	4,907	3,107
Costo de ventas	17	<u>(3,307)</u>	<u>(2,976)</u>
<b>Utilidad bruta</b>		1,600	131
Valorización de propiedades de inversión	12	1,131	902
Gastos de administración	18	(2,391)	(2,306)
Provisión por pérdida crediticia esperada	8 (e)	(275)	(31)
Otros gastos, neto	20	<u>(7,457)</u>	<u>(2,505)</u>
<b>Pérdida operativa</b>		(7,392)	(3,809)
Ingresos financieros	21	1,416	1,475
Gastos financieros		(14)	(7)
Diferencia en cambio, neta	5 (c)	<u>1,438</u>	<u>1,435</u>
<b>Pérdida antes del impuesto a las ganancias</b>		(4,552)	(906)
Impuesto a las ganancias	25 (c)	<u>(1,314)</u>	<u>(573)</u>
<b>Pérdida del año y total de resultados integrales</b>		<u>(5,866)</u>	<u>(1,479)</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 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 2021 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**

	<u>Número de acciones nota 15 (a)</u>	<u>Capital Social nota 15 (a) S/000</u>	<u>Reserva Legal nota 15 (b) S/000</u>	<u>Resultados acumulados S/000</u>	<u>Total S/000</u>
Saldos al 1 enero de 2020	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	-
<b>Saldos al 31 diciembre de 2020</b>	<u>68,835,948</u>	<u>28,911</u>	<u>218</u>	<u>(1,479)</u>	<u>27,650</u>
Saldos al 1 enero de 2021	68,835,948	28,911	218	(1,479)	27,650
Pérdida neta del año	-	-	-	(5,866)	(5,866)
<b>Saldos al 31 diciembre de 2021</b>	<u>68,835,948</u>	<u>28,911</u>	<u>218</u>	<u>(7,345)</u>	<u>21,784</u>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 forman parte de los estados financieros.

**ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

	<b>Nota</b>	<b>Por el año terminado el 31 de diciembre de</b>	
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Efectivo proveniente de las actividades de operación</b>			
Pérdida neta		(5,866)	(1,479)
Más (menos) ajustes a la (pérdida) utilidad neta			
Depreciación y amortización	18	367	346
Estimación de pérdida crediticia esperada para cuentas por cobrar comerciales	8(e)	275	31
Recuperos de cuentas por cobrar comerciales provisionadas	8(e)	(295)	(100)
Impuesto a las ganancias diferido	24	424	281
Valor razonable de las propiedades de inversión	12	(1,131)	(902)
Otros ajustes		(826)	(1,082)
<b>Cargos y abonos por cambios netos en el activo y pasivo</b>			
Cuentas por cobrar comerciales		1,587	(196)
Otras cuentas por cobrar		5,852	4,247
Existencias		214	58
Otros activos		268	(83)
Activo por derecho de uso			(588)
Cuentas por pagar comerciales		86	31
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		9	4
Otras cuentas por pagar e ingresos diferidos		349	420
Impuesto a las ganancias		473	510
Provisiones diversas		(613)	591
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas		213	(749)
(Apertura) liquidación de depósito a plazo	7(a)	(1,104)	(1,098)
<b>Flujo neto proveniente de las actividades de operación</b>		<b>282</b>	<b>242</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Liquidación de inversiones		5,000	-
Compra de mobiliario y equipo		(12)	(137)
<b>Flujo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b>4,988</b>	<b>(137)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Pagos cuotas por contratos de arrendamiento		(444)	(144)
<b>Flujo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<b>(444)</b>	<b>(144)</b>
Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(174)	(39)
Efecto de diferencia de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		688	576
Saldo de efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año		5,820	5,283
<b>Saldo de efectivo y equivalentes al efectivo al final del año</b>		<b>6,334</b>	<b>5,820</b>

Las notas que se acompañan de la página 7 a la 46 forman parte de los estados financieros.