

The background features a dynamic composition of geometric shapes. On the left, a large black triangle points towards the center. Overlapping this is a red shape that also points towards the center. To the right, several parallel, diagonal lines in varying shades of gray extend from the top right towards the bottom left, creating a sense of movement and depth.

**MEMORIA ANUAL
ADMINISTRADORA DEL
COMERCIO S.A**

INTRODUCCIÓN	PAG. 02
1. DIRECTORIO Y PRINCIPALES EJECUTIVOS	PAG.03
2. ESTRUCTURA ORGANICA	PAG .06
3. ASPECTOS GENERALES	PAG. 07
4. INVERSIONES	PAG. 11
5. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS	PAG. 12
6. DESCRIPCION Y RESULTADOS DE GESTION	PAG. 16
7. GESTION DE RIESGO	PAG. 20
8. ASPECTOS RELEVANTES	PAG. 22
9. ANÁLISIS DE RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y DE LA SITUACIÓN ECONOMICA FINANCIERA	PAG. 23
10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	PAG. 29

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 18 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 2022, continuó siendo un año marcado de acontecimientos y situaciones complejas, lograr reestablecerse luego de una pandemia, sumado a la enorme carga que nos significa ser parte de la contingencia Sunat por años, no es una tarea fácil el equipo asume el reto y da los mayores esfuerzos para seguir gestionado procesos justos y objetivamente viables para una empresa que busca continuidad y revertir sus actuales indicadores.

Desde el año 2010, no se había impulsado ningún plan de salida de personal, en el presente año cesaron un total de 36 colaboradores, quedando en la actualidad 26 personas que nos venimos adaptando a los cambios en la nueva estructura organizacional asumiendo mayores obligaciones y roles para seguir manteniendo la operatividad del negocio.

Con la aparición del estado de emergencia, la empresa y las personas aprendimos a trabajar a distancia, la aparición de casos y el estado de emergencia, a fin de cuidar la salud de los colaboradores seguimos utilizando el trabajo mixto y presencial, el cual deberá una vez levantado el estado de emergencia evaluar el regreso y la adecuación de algunos cambios puntuales en la oficina.

En el mes de octubre, se nos comunicó la decisión de la CPMP de resolver el servicio que brindamos por la administración de sus inmuebles, dicha actividad tenía aproximadamente trece años, concluida esta etapa nos queda agradecer por la experiencia y oportunidad brindada.

En cuanto a nuestros negocios , el 2022 , no fue el mejor año , nuestra recuperaciones alcanzaron los S/ 1.2MS que represento una caída del 33% respecto al periodo 2021 , en cuanto a las ventas sabíamos que era un año complicado a partir de la imposibilidad de hacer uso de ellas por ser garantía para los fraccionamientos en curso , en los alquileres teníamos dos objetivos concretos , reducir la morosidad y alcanzar la ocupación histórica, ambos se viene recuperando progresivamente y cumpliendo el objetivo.

Respecto a los gastos y costos, el plan de salida de personal nos representa a partir del 2023, un ahorro en nuestra planilla mensual que la veremos reflejada en el 2023 producto de las indemnizaciones realizadas conforme a ley, los gastos durante todo el periodo han sido reajustados aplicando los criterios de austeridad en el gasto de manera permanente.

Por otro lado, señalar que la Sociedad fue notificada con la Resolución de Ejecución Coactiva N.º 023-006-7556279 de fecha 13 de octubre de 2021 por el importe de S/25'881,573. - Al respecto, la empresa realizó pagos a la SUNAT, reduciendo el citado monto en S/19'408,802.00, por este importe la empresa solicitó con fecha 31 de marzo de 2022 el aplazamiento con fraccionamiento, la cual fue aprobada mediante Resolución de Intendencia N° 0230172678941 de fecha 23 de junio de 2022.

Posteriormente, en el 2022 la SUNAT notificó dos (2) Resoluciones de Ejecución Coactiva N° 023-006-8357672 y N° 023-006-8354711, por los importes S/ 36'162,909. - y S/ 21'741,068 respectivamente, siendo un total de S/ 57'903,977. - este importe se redujo a S/ 53'922,405. - Como acción, la Sociedad solicitó una medida cautelar, ya que contiene intereses moratorios calculados fuera del plazo legal que tenía la administración tributaria para resolver los recursos impugnatorios.

Ante la pérdida acumulada tanto el periodo 2021-2022 atribuible principalmente a la contingencia Sunat, la pérdida del patrimonio nos expone en riesgo de una disolución y liquidación futura, en este sentido con fecha 25 de agosto del 2022, la Junta General de Accionistas de Administradora del Comercio S.A., acordó someter a la empresa al proceso concursal, y mediante Resolución N° 577-2023/CCO-INDECOPI de fecha 7 de febrero de 2023, notificada a la Sociedad el 15 de febrero de 2023, por la Comisión de Procedimientos Concursales, se declaró la situación de concurso de Sociedad, estando pendiente solamente la publicación del aviso del concurso en el Boletín Concursal del INDECOPI para que próximamente la Junta de Acreedores defina el destino de la empresa, pudiendo decidir la disolución y liquidación o la restructuración patrimonial de la Sociedad.

Por último, señalar que un adecuado proceso de reestructuración patrimonial, permitiría a la Sociedad salir de sus compromisos con la SUNAT y lograr reactivarse en el tiempo.

Finalmente agradecer a todo el equipo por el enorme compromiso y apoyo a mi persona

Muchas gracias


LUIS ALVA DE LA CUADRA
GERENTE GENERAL (E)


ANDRES ALFONSO MARTIN CORRALES ANGULO
Presidente del Directorio
ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A.

1. DIRECTORIO Y PRINCIPALES EJECUTIVOS

1.1.- DIRECTORIO

NOMBRE	APELLIDOS	CALIFICACION	CARGO	vigencia	
				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
Víctor Rolando	Castellares Aguilar	Independiente	DIRECTOR	29 de marzo de 2021	Hasta la fecha
Víctor Rolando	Castellares Aguilar	Independiente	VICEPRESIDENTE	29 de abril de 2022	Hasta la fecha
José Ángel	Valdivia Morón	Independiente	DIRECTOR	21 de octubre de 2022	Hasta la fecha
Héctor Ricardo	Melgar Ramsey	Independiente	DIRECTOR	29 de marzo de 2021	15 de agosto de 2022

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.

ANDRÉS ALFONSO MARTÍN CORRALES ANGULO

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 Machupichu 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.

**JOSÉ ANGEL
VALDIVIA
MORÓN**

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú, con Maestría en Ciencia Política y Gobierno con mención en Políticas Públicas y Gestión Pública en la misma casa de estudios, con estudios de Maestría en Desarrollo y Defensa Nacional por el Centro de Altos Estudios Nacionales y especializaciones y post grados en la Universidad del Pacífico, Pontificia Universidad Católica del Perú, Universidad Mayor de San Marcos, The National Defense University NDU – USA, USAID, INDES, entre otros.

Se ha desempeñado como Asesor de Presidencia Ejecutiva de SERVIR, habiendo asumido también las funciones de Gerente de Desarrollo de Capacidades y Rendimiento, jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica de la Autoridad Nacional del Servicio Civil – SERVIR, y secretario técnico del Tribunal del Servicio Civil. Ha sido asesor de la Alta Dirección para el Ministerio de Defensa - MINDEF, Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, Ministerio de Desarrollo Social, entre otros.

Asimismo, se ha desempeñado como secretario general del Ministerio de Defensa - MINDEF, como secretario general del Ministerio del Ambiente (en dos periodos), como secretario general del Ministerio de Agricultura y Riego, como secretario general del Ministerio del Interior, como secretario general del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre – SERFOR y como secretario general del Consejo Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación Tecnológica – CONCYTEC. Ha sido miembro del Consejo Directivo del Instituto Nacional de Calidad – INACAL y del Consejo Directivo de la Caja de Pensiones Militar Policial - CPMP. Autor de publicaciones especializadas en gestión y administración pública. Actualmente se desempeña como Asesor de Presidencia Ejecutiva de la Autoridad Nacional del Servicio Civil - SERVIR (segundo periodo).

1.2.- 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 octubre del 2022
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, 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

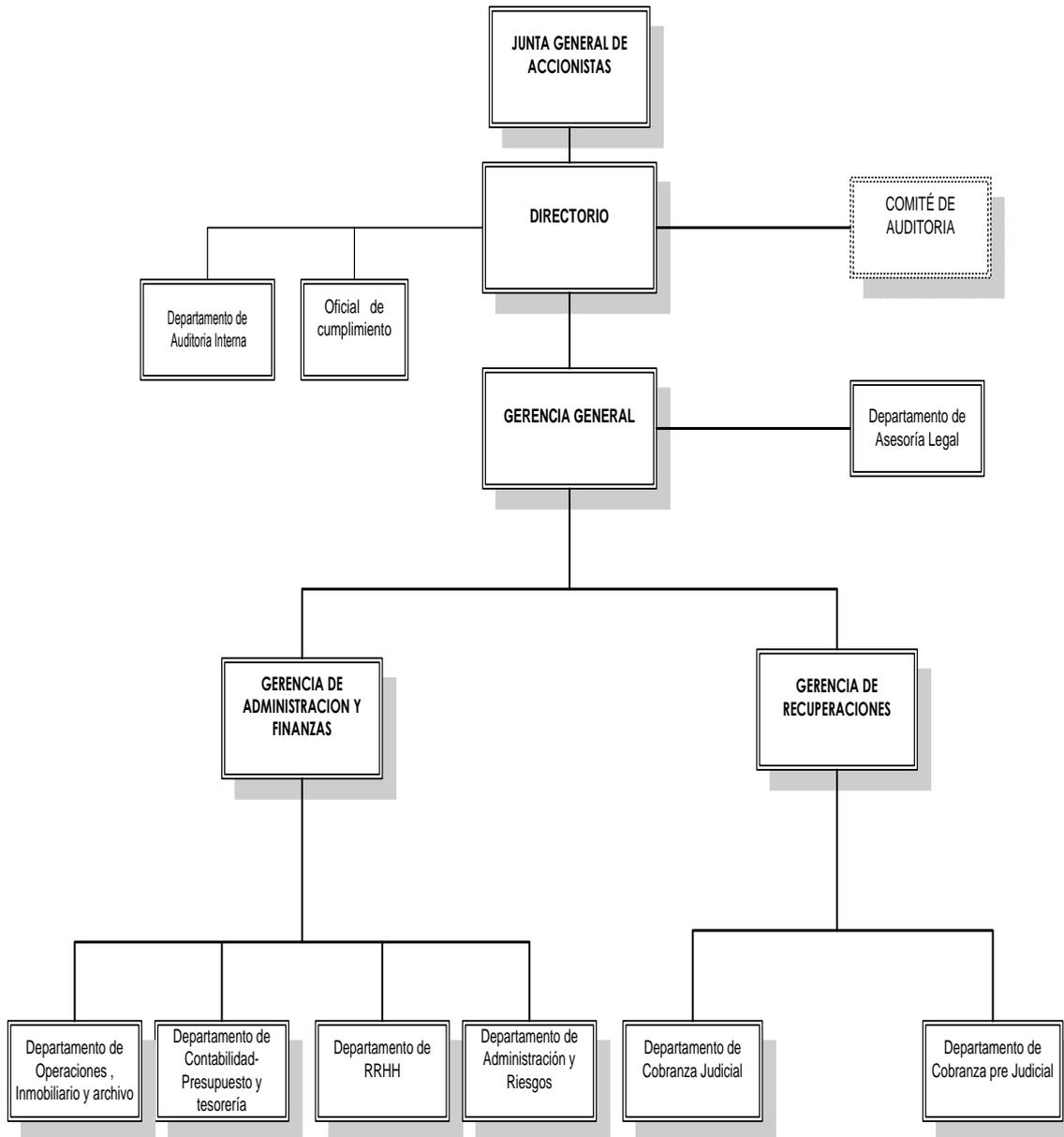
Licenciado en Contabilidad y Contador Público Colegiado. Cuenta con 6 años de experiencia en el campo inmobiliario y más de 20 años en el de Banca Múltiple y empresas comerciales.

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.

2. ESTRUCTURA ORGANICA



3. ASPECTOS GENERALES

3.1.- Historia:

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.º 11006634 del Registro de Personas Jurídicas, Zona Registral No 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.

3.2.- Régimen de la Propiedad

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

3.3.- Actividad Económica

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, e inmobiliario; Caracterizado principalmente por los servicios de cobranza o recupero de créditos, así como lo relacionado a venta o arrendamiento de los bienes muebles en calidad de propio y/o de terceros.

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 jurídicas**
- **Actividad Económica Secundaria 1: 6820 – Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución por contrata.**
- **Actividad Económica Secundaria 2: 6810 – Actividades inmobiliarias realizada con bienes propios o arrendados.**

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.

3.4.- 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:

3.4.1.- 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.

3.4.2.- 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.

3.4.3.- 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.

3.4.4.- 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.

3.5.- Localización

Avenida Jorge Basadre N.º 592, Sector 2 – Torre C-1, Quinto Piso, Oficinas N.º 506, distrito de San Isidro.

Número de teléfono: 01 500-1020.

Página Web: www.ADCOMERCIO.COM.PE

Email: mesavirtualadc@adcomercio.com.pe

3.6.- Capital Social y estructura accionarial

El capital social de la Empresa al 31 de diciembre de 2022 asciende a S/28'911,098 (Veintiocho millones novecientos once mil noventa y ocho y 00/100 soles) íntegramente suscrito y pagado, representado por 68,835,948 (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).

El número de acciones de ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A. al 31 de diciembre de 2022, 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
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	439	100%

3.7.- Filosofía

Misión

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

Visión

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.

Valores Institucionales



3.8.- Factor Humano

La Sociedad identifica al factor humano como un elemento clave para lograr la sostenibilidad del negocio, identifica habilidades y conocimiento en sus colaboradores proponiendo la mayor participación del equipo y trata de controlar el menor impacto en el clima organizacional frente al entorno actual.

La Sociedad inicia el periodo 2022, con un total de 61 personas , Sin embargo la presión tributaria que veníamos afrontando desde el año 2019 con el cumplimiento de pago de cifras altas a la Sunat , sumado a la baja recaudación de los ingresos y la lenta recuperación de nuestros negocios post pandemia se acuerda Implementar un plan de reorganización acompañado con la racionalización de los recursos; la primera etapa se ejecuta en el primer trimestre del año con la salida de un 16% del personal, es a partir del mes de Octubre con la salida del servicio de negocios inmobiliario donde el proceso se ve impulsado con la salida de todo el personal relacionado a los trabajos de la actividad Inmobiliaria.

Concluido el presente año hubo 36 ceses, incluido algunas renunciias voluntarias menores; Debemos señalar como dato relevante que el proceso no deja ningún conflicto laboral con los trabajadores cesados, pero si reconocemos la pérdida de un valioso grupo humano.

Al cierre del presente año la Sociedad se ha contraído a nivel de sus recursos humanos en un 58% quedando compuesta por 26 personas desplegadas conforme al organigrama actual ; Es de resaltar los logros en la consolidación de los trabajo presencial y remoto , la optimización de los espacios , el ahorro en el gasto , y el cumplimiento en seguridad en el trabajo , a medida que levantamiento del estado de emergencia se concluya , la Sociedad está evaluando la presencialidad de manera permanente para el próximo año.

4. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2022, el total de las inversiones de **Administradora del Comercio S.A** alcanzó S/.36,188,098. Dicho portafolio se encuentra constituido por cartera de créditos (37%), activos financieros (8%) y activos inmobiliarios (55%).

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 CRÉDITOS	13,569,717
ACTIVOS FINANCIEROS	2,875,430
ACTIVOS INMOBILIARIOS	19,742,951
TOTAL INVERSIONES	36,188,098
ACTIVOS FINANCIEROS	
I. INVERSIONES DE CORTO PLAZO	2,875,430
1.DEPÓSITOS A LA VISTA	
CUENTA CORRIENTE Y FONDO FIJO	19,267
CUENTA DE AHORROS	66,172
2.DEPÓSITO A PLAZO	1,104,997
3.FONDOS EN TRÁNSITO	1,684,994
II.INVERSIONES A LARGO PLAZO	
BONOS SUBORDINADOS	
TOTAL, ACTIVOS FINANCIEROS	

Cartera de Créditos: Constituye nuestra principal línea de negocio, al cierre del presente año alcanzó el 37% 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. 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. 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 a valor en libros es S/.19,771,305 , sin embargo el valor de comercial es de S/ 51,026,666.

activos financieros: Los activos están conformados por inversiones de corto plazo, constituido en depósitos a la vista, y cuenta en tránsito, Al cierre del periodo 2022, se rescató S/. 7, 580,000 que manteníamos en Bonos subordinados del Banco de Comercio, cuyo vencimiento luego de 10 años era en el presente periodo. Dichos activos fueron utilizados principalmente para afrontar obligaciones con la Sunat.

5. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

Durante el año 2022, si bien nuestra economía a nivel macro se ha mantenido estable, el bajo crecimiento, las enormes brechas entre los poderes del estado, la ineficiencia en el poder ejecutivo y los permanentes problemas políticos y conflictos sociales nos acompañaron todo el año.

Si bien para el 2021, habíamos experimentado una ligera recuperación impulsado por el rebrote de la economía post pandemia, nuestras expectativas para este año no han sido favorables, principalmente por la imposibilidad de

vender los activos que actualmente garantizan los fraccionamientos con la SUNAT, así como la lentitud del poder judicial en la que nuestros procesos en etapa avanzada no han sido culminados.

En el mes de octubre -2022, la CPMP a quien le brindábamos el servicio de administración de sus inmuebles resolvió el contrato del servicio, eliminando una de las líneas de negocio, obligando en cierta manera rediseñar nuestra organización y adecuarnos algunos ajustes en nuestros procesos.

5.1.- Recuperación de cartera

Administradora del Comercio S.A. Cuenta con una larga experiencia en el rubro de las recuperaciones y gestión de cobranza 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 base y conformación 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



Es importante resaltar que la gestión de cobranza es vital importante para una organización, en la cual se debe realizar una eficiente labor para convertir las cuentas por cobrar que una empresa tiene contablemente 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 vital importancia para nuestra organización contar con un área especializada que coordine con las demás áreas y trabaje con estudios especializados en la materia.

Desde que inicio la pandemia en el año 2020 hasta el cierre del año 2022; la situación ha sido compleja con mayor riesgo e incremento de la morosidad a nivel nacional. Sin embargo, en contrapartida a esta situación presentada, nuestro equipo especializado ha sabido lidiar contra esta situación, obteniendo recuperaciones en relación a la cartera propia y como gestión principal la compra de cartera judicial realizada al cierre del año 2019 al BCP la cual viene generando buenos resultados en estos momentos de bajo crecimiento.

En virtud a lo mencionado el equipo de Cobranza ha tenido que realizar cobranza personalizada, tele gestión y negociaciones directas más frecuentes para propender a no decaer en nuestras expectativas de recuperación.

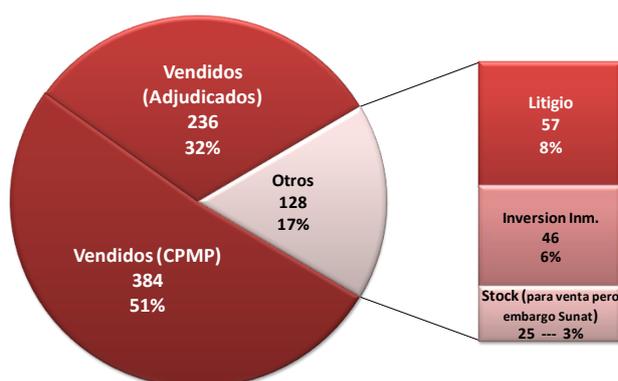
Ahora bien, al cierre del período 2022 los ingresos de recuperación por cartera alcanzaron la suma de US\$. 507,927. - dólares americanos producto de la mejor realización de 39 cuentas en condición de cancelación, amortizaciones y pagos de créditos vigente, siendo la principal fuente la cartera judicializada, y en mucho menor proporción la cartera vigente.

Es importante señalar que los resultados de las diversas carteras que administramos experimentaron en el acumulado 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:

5.2.- Venta de Inmuebles

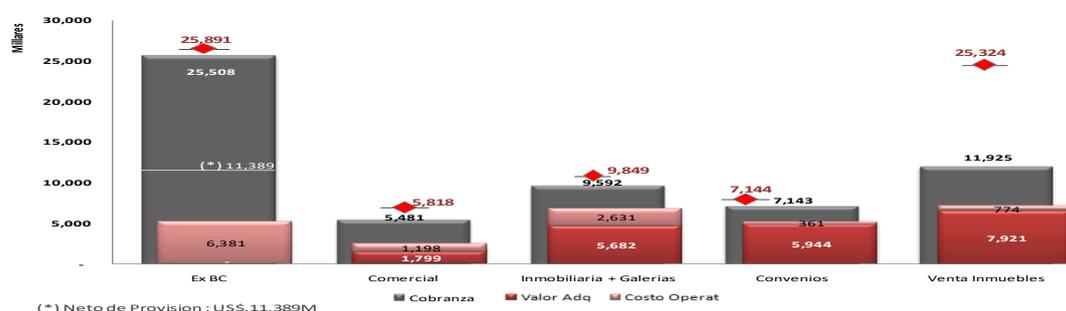
Las unidades inmobiliarias de propiedad de la empresa se concentran principalmente en los sectores socioeconómicos C y D, los efectos de la paralización económica post COVID-19, así como la sobre oferta de inmuebles en todos los sectores económicos del país, pero principalmente el embargo efectuado por la Sunat a los inmuebles de Administradora del Comercio, no han permitido la colocación de ventas de inmuebles en el periodo 2022. A pesar de ello, la Administradora, al cierre de 2022, logró la recuperación de 5 inmuebles en litigio y ponerlos a disposición para alquiler (2) y para la venta (3). En la actualidad cuenta con un total de 128 activos, el mayor porcentaje corresponde a inmuebles de vivienda y tiendas en locales comerciales (totalmente alquilados).

Unidades 2021	Unidades 2022	%	% del Total	VALOR ADQ. MM US\$.	VALOR VTA COMERCIAL MM US\$. (*)	Tipo
384	384	51%	83%	5,632	11,933	Vendidos (inmuebles adquiridos a CPMP)
236	236	32%		1,680	2,349	Vendidos (adjudicados)
62	57	8%		1,466	7,563	Litigio
44	46	6%	17%	966	4,329	Inversion inmobiliaria
22	25	3%		211	1,001	Stock para venta
748	748	100%	100%	9,955	24,826	Total



Evolución de Cobranzas de Cartera y Venta de Inmuebles Vs Costos Operacionales

Expresado en Miles de dólares americanos
Acumulado a diciembre 2022



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.

5.3.- Alquiler de Inmuebles. -

La cartera de inmuebles destinados a arrendamiento en su totalidad son cuarenta y seis (46) se encuentra distribuidos entre los locales comerciales, ubicados en pleno centro de Gamarra en las galerías Santa Rosa , Yuyi en el distrito de la Victoria y en la galería Santa Patricia en el distrito de Magdalena , si bien el sector se viene recuperando muy lentamente , la ocupación aun por mt2 es baja , muchos negocios y pequeños emprenderos tuvieron que cerrar , y otros han tenido que reprogramar sus obligaciones , en este periodo hemos gestionado la regularización progresiva de la cartera atrasada , estableciendo las facilidades del caso y sincerando los valores de la renta , para el presente año habíamos presupuestado ingresos por un total de S/578,988 habiendo ejecutado el 71% (S/409,533) sufriendo una caída del 29% al cierre del periodo.

Sin embargo resaltamos los esfuerzos que nos permiten cumplir con los objetivos previstos tal como la ocupación y morosidad, al cierre del año se logró la ocupabilidad del 100% , y la morosidad se encuentra controlada

5.4.- Administración de Inmuebles. -

Nuestra empresa cuenta con más de diez (13) 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 el control permanente 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.

Hasta el mes de setiembre la empresa otorgaba el servicio de manera exclusiva a la CPMP, en la administración de sus inmuebles de aproximadamente 1,810 activos , dicha labor la veníamos desempeñando desde el 30 de diciembre de 2010.

A consecuencia de la situación de incertidumbre por la cobranza coactiva requerida por la SUNAT , nuestro Cliente (denominado la CPMP) solicito la resolución del contrato para evitar cualquier situación que lo dejemos sin el servicio .

Al cierre de nuestro servicio debemos resaltar algunos indicadores : la ocupación alcanzó el 97% , la precariedad se ubicó en 2.51% recuperando notablemente a sus valores reales que en pandemia llegó al 20.48% , el nivel de morosidad promedio es de 4.3% , valor por debajo frente al promedio de la morosidad en sectores de mayor riesgo que llega entre el 11% a 6.35% , finalmente la facturación alcanzó los US\$ 2.07MS.

6. DESCRIPCION Y RESULTADOS DE GESTION

6.1.- 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 2022, asciende aproximadamente a S/ 286'943,052.12 incluido intereses y multas. Cabe precisar que, el importe calculado, es sobre la Tasa de Interés Moratorio fijado por la Administración Tributaria.

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 inaplicación del interés moratorio fuera del plazo legal por ser confiscatoria en su cálculo, de los intereses capitalizados, y 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 de los magistrados versa en que hay otra vía específica igual de satisfactoria e indica 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,

asimismo, dicho precedente alcanzaría a los plazos del proceso contencioso administrativo; por lo que, esta sentencia repercutiría favorablemente para la empresa; siendo que, a la fecha se está evaluando la aplicación de la sentencia en los casos de Administradora del Comercio S.A.

Asimismo, la empresa mantiene un proceso administrativo seguidos ante el Tribunal Fiscal, y cinco procesos contenciosos administrativos seguidos ante el Poder Judicial, en los cuales se

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, con fecha 19 de mayo de 2022, la compañía presentó una nueva demanda de acción de amparo solicitando la prescripción de la deuda y la inaplicación de los intereses moratorios fuera del plazo legal.

Al respecto, 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/115'866,516.51 al 31 de diciembre de 2022.

Finalmente, el Tribunal Constitucional emitió la Sentencia N° 10/2023 de fecha 22 de noviembre de 2022, en el caso seguido por MAXCO S.A.; por la cual, establece como precedente constitucional vinculante que a partir del día siguiente de su publicación, incluso en los procedimientos en trámite, la Administración Tributaria se encuentra prohibida de aplicar intereses moratorios luego de que se haya vencido el plazo legal para resolver el recurso administrativo, con prescindencia de la fecha en que haya sido determinada la deuda tributaria y con prescindencia de la fecha que haya sido interpuesto dicho recurso.

está discutiendo 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/137'579,772.67 calculado al TIM, o de S/47'807,464.56 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 27 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. Con fecha 20 de enero de 2023, el juzgado emitió la resolución N° 34, que declara infundada la demanda y declara improcedente la inaplicación de los intereses moratorios. Por lo que, con fecha 31 de enero de 2023 se presentó recurso de apelación el cual se encuentra pendiente de ser proveído por la Sala.

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 ser resuelta por la Segunda Sala 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/122'132,979.45 calculado al TIM o de S/49'834,714.95 calculado al IPC, ha sido materia de la Resolución del Tribunal Fiscal N.º 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, producto de la impugnación a la Resolución de Intendencia N.º 026-015-0011266/SUNAT, el Tribunal Fiscal emitió la RTF N.º 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, con fecha 05 de noviembre de 2021 la empresa interpuso la demanda contenciosa administrativa en contra de la RTF N° 05986-11-2021, solicitando la nulidad total de la antes citada RTF. Con fecha 13 de enero de 2023 el juzgado emite la Resolución N° 9 declarando infundada la demanda. Por lo que, la empresa presentó el recurso de apelación, siendo que mediante Resolución N° 10 de fecha 24 de enero de 2023 conceden el recurso de apelación con efecto suspensivo. El presente proceso se encuentra en segunda instancia.

Del mismo modo, la SUNAT en supuesto cumplimiento del mandato establecido en la RTF N.º 05986-11-2021, notificó con fecha 27 de setiembre de 2021 la Resolución de intendencia N.º 026-015-0012457/SUNAT, ésta última fue apelada con fecha 19 de octubre de 2021. Dicho recurso fue resuelto por el Tribunal Fiscal mediante RTF N° 03879-11-2022, la cual confirma la resolución de intendencia. Por lo que, con fecha 04 de julio de 2022 se presentó la demanda contenciosa administrativa solicitando la nulidad de la citada resolución del Tribunal Fiscal. El juzgado mediante Resolución N° 7 fijó fecha de audiencia para el 29 de enero de 2024. El presente proceso se encuentra en primera instancia.

Por otro lado, 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 03 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. El presente proceso se encuentra en Casación, habiéndose fijado la fecha de vista de causa de fondo para el 18 de mayo de 2023.

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/20'409,631.00, 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 2022 las siguientes resoluciones:

1. Resolución de Ejecución Coactivas N° 023-006-5653411 por el monto aproximado de S/1'080,182.00, en trámite una medida cautelar, la cual se encuentra apelada.
2. Resolución de Ejecución Coactiva N° 023-006-5838596 por el importe de S/2'102,326. Sobre

este importe la SUNAT aprobó, mediante Resolución de Intendencia N° 0230172766307 de fecha 21 de setiembre de 2022, el refinanciamiento de la deuda presentado el 23 de julio de 2022 por la empresa.

Asimismo, en el 2021 la Sociedad 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/19'408,802.00, por este importe la empresa solicitó con fecha 31 de marzo de 2022 el aplazamiento con fraccionamiento, la cual fue aprobada mediante Resolución de Intendencia N° 0230172678941 de fecha 23 de junio de 2022.

Posteriormente, en el 2022 la SUNAT notificó dos (2) Resoluciones de Ejecución Coactiva N° 023-

006-8357672 y N° 023-006-8354711, por los importes S/ 36'162,909.00 y S/ 21'741,068 respectivamente, siendo un total de S/ 57'903,977.00, este importe se redujo a S/ 53'922,405.00. Como acción, la Sociedad solicitó una medida cautelar, ya que contiene intereses moratorios calculados fuera del plazo legal que tenía la administración tributaria para resolver los recursos impugnatorios.

Se precisa que las cobranzas coactivas antes citadas, del 2019, 2021 y 2022, 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, RTF N° 05986-11-2021 y RTF N° 03879-11-2022, reparos confirmados por el Tribunal Fiscal y que se vienen discutiendo en la vía judicial.

6.2.- 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):	S/ 4'802,239.37
Procesos Civiles (US\$):	US\$ 591,578.01
Procesos Laborales:	S/ 678,922.52

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	PRIMERA 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	SEGUNDA 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/90,000.00	19.09.2013	PRIMERA INSTANCIA
14	S/350,000.00	28.01.2020	PRIMERA INSTANCIA
15	S/138,675.00	08.09.2019	PRIMERA INSTANCIA

S/ 4'802,239.3

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
5	\$ 200,000.00	13.01.2004	PRIMERA INSTANCIA

\$ 591,578.01

PROCESOS LABORALES

No	Monto S/	Inicio de proceso	Instancia
1	S/677.87	13.06.2003	PRIMERA INSTANCIA
2	S/203,110.21	05.01.2006	SEGUNDA INSTANCIA
3	S/350,000.00	16.10.2012	SEGUNDA INSTANCIA
4	S/62,841.91	16.07.2003	SEGUNDA INSTANCIA
5	S/39,327.00	11.09.1998	SEGUNDA INSTANCIA
6	S/22,965.53	31.12.2021	PRIMERA INSTANCIA

S/ 678,922.52

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.

7. GESTION DE RIESGOS

ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A., Incorpora como parte de la cultura organizacional el RIESGO, a fin de mitigar cualquier evento que afecte a la empresa. Para ello 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.

7.1.- Riesgo de crédito

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

En cuanto a la cartera de créditos; La Sociedad realiza la evaluación periódica sobre el riesgo de cobrabilidad de la cartera de créditos en su mayoría provisionada, sin embargo para aquellos casos calificados como recuperables por la Gerencia de Recuperaciones por un valor aproximado de 24.5 MS , nuestro mayor riesgo es el tiempo que puedes verse afectado por acciones del litigante para prolongar la cobranza , sin embargo por el estado de muchos de los proceso judiciales en etapa avanzada e instancias ya ganadas la exposición al riesgo es controlado

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.

Finalmente, las Inversiones financieras, al cierre del presente año sean venido licuando principalmente por pagos a la SUNAT, por lo que los excedentes son colocados en productos de muy corto plazo de muy bajo riesgo.

7.2.- 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. Actualmente no tenemos exposición al quedar liquidado nuestras inversiones en Bonos subordinados.

7.3.- 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.

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones. Al 31 de diciembre de 2022, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre para las transacciones en dólares estadounidenses fueron

de S/ 3.975 por US\$ 1 para la compra y S/ 3.998 por US\$ 1 para la venta (S/ 3.618 por US\$ 1 para la compra y S/ 3,624 por US\$ 1 para la venta al 31 de diciembre de 2021).

Durante el año 2022, diferencia de cambio, neta generó una pérdida de miles de S/ 363, (ganancia de miles de S/ 1,438 en 2021).

7.4.- Riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la Compañía no mantiene una exposición significativa al riesgo de cambios en las tasas de interés de mercado debido a que no presenta instrumentos financieros con tasas de interés variables.

7.5.- Riesgo de liquidez

Durante el 2022 Administradora del Comercio derivó fondos líquidos para cumplir con los pagos efectuados a la SUNAT, tal como lo hemos estado efectuando en los últimos tres años.

En este escenario la liquidez de la empresa se ha visto contraída, no obstante, conservamos una posición líquida que nos permite cerrar el año con un riesgo controlado. Para el próximo año frente al proceso concursal y una posible reestructuración de largo plazo, la posibilidad de hacer líquido nuestras inversiones es factible lo cual nos permitiría ir recuperando progresivamente nuestros niveles históricos.

7.6.- Riesgo Operacional y reputación

Con relación al riesgo operacional se trabaja dentro de un plan progresivo de mejoras continuas a nivel de procesos, organización, mantenimiento de los sistemas y clima laboral.

Para el 2022, mucho de nuestros planes en las 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

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

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

8. ASPECTOS RELEVANTES

- Ante la pérdida acumulada tanto el periodo 2021 - 2022 atribuible principalmente a la contingencia Sunat , exponiendo a la Sociedad a la pérdida del patrimonio y por lo tanto el riesgo de una disolución y liquidación de mediano plazo , el 25 de agosto del 2022 , la Junta General de Accionistas de Administradora del Comercio S.A., acordó someter a la empresa al Procedimiento Concursal Ordinario (en adelante, PCO) de acuerdo a lo establecido en la Ley General del Sistema Concursal – Ley 27809 (LGSC).
- Con fecha 28 de octubre de 2022, la administración de la sociedad presentó la solicitud de inicio al PCO ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – Indecopi. Posteriormente, con fecha 15 de febrero de 2023, la citada entidad, notificó la Resolución N° 0577-2023/CCO-INDECOPI, donde resuelven declarar la situación de concurso de Administradora del Comercio S.A., permaneciendo durante 15 días hábiles para ser impugnada.

En consecuencia, vencido el plazo de impugnación, y de modo que, al no haberse impugnado la resolución, con fecha 09 de marzo de 2023, se presentó a la Comisión de Procedimientos Concursales del Indecopi, un escrito solicitando la publicación de la situación de concurso de la sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley General del Sistema Concursal, quedando pendiente de que INDECOPI emita pronunciamiento.

Estas acciones tienen la finalidad de frenar las acciones de SUNAT, para conseguir la reestructuración de la deuda y mantener la continuidad de la empresa.

- Finalmente señalar que el Tribunal Constitucional emitió la Sentencia N° 10/2023 de fecha 22 de noviembre de 2022, en el caso seguido por MAXCO S.A.; por la cual, establece como precedente constitucional vinculante que a partir del día siguiente de su publicación, incluso en los procedimientos en trámite, la Administración Tributaria se encuentra prohibida de aplicar intereses moratorios luego de que se haya vencido el plazo legal para resolver el recurso administrativo, con prescindencia de la fecha en que haya sido determinada la deuda tributaria y con prescindencia de la fecha que haya sido interpuesto dicho recurso. Asimismo, dicho precedente alcanzaría a los plazos del proceso contencioso administrativo; por lo que, esta sentencia repercutiría favorablemente para la empresa
- El 07 de febrero del 2023 se publicó la Sentencia del Tribunal Constitucional (TC) STC EXP. N.º 03525-2021-PA/TC, La sentencia del TC resulta aplicable a la Compañía, debiendo suspenderse la aplicación de intereses moratorios luego de vencido el plazo legal para resolver tanto recursos administrativos tributario, como demandas o medios impugnatorios en el proceso judicial contencioso administrativo, las mismas que están en proceso de evaluación y cálculo.

9. ANALISIS DEL RESULTADO DE LAS OPERACIONES Y DE LA SITUACION ECONOMICA FINANCIERA

Estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron revisados por los auditores independientes Caipo y Asociados S.C.R.L. KPMG y Gaveglio, Aparicio y Asociados S.C.R.L.-PWC respectivamente.

ADMINISTRADORA DE COMERCIO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DICIEMBRE 2022
(Expresado en nuevos soles)

	AL 31.12.2022 S/.	AL 31.12.2021 S/.
ACTIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	1,770,433	6,334,138
INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO	1,104,997	1,103,618
CARTERA DE CRÉDITOS NETA	2,455,119	753,371
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	386,106	813,128
CUENTAS POR COBRAR A ENT.	738,827	946,269
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,436,925	1,502,629
EXISTENCIAS	884,364	763,133
OTROS ACTIVOS	1,295,818	852,447
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	10,072,589	13,068,732
ACTIVO NO CORRIENTE		
INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO	1,000	7,581,000
CARTERA DE CRÉDITOS NETA	10,728,492	11,688,112
CUENTAS POR COBRAR A ENT.	306,041	270,000
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1,876,228	1,875,393
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	14,012,910	12,942,830
MOBILIARIO Y EQUIPO	282,515	332,814
ACTIVOS POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	-	86,883
ACTIVO POR DERECHO EN USO	23,174	441,588
OTROS ACTIVOS	4,699,234	5,306,697
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	31,929,594	40,525,317
TOTAL ACTIVO	42,002,183	53,594,049
PASIVO CORRIENTE		
OBLIGACIONES FINANCIERAS	-	460,348
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	143,426	214,556
CUENTAS POR PAGAR A ENT. RELACIONADAS	13,924	13,924
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	467,237	1,288,419
TOTAL PASIVO CORRIENTE	624,587	1,977,248
PASIVO NO CORRIENTE		
OBLIGACIONES FINANCIERAS	-	-2,041
PROVISIONES DIVERSAS	28,283,255	27,637,219
INGRESOS DIFERIDOS	107,096	115,544
PASIVO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	2,254,490	2,082,255
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	30,644,841	29,832,976
TOTAL PASIVO	31,269,429	31,810,224
PATRIMONIO		
CAPITAL EMITIDO	28,911,098	28,911,098
RESERVA LEGAL	217,837	217,837
RESULTADOS ACUMULADOS	-18,396,181	-7,345,110
TOTAL PATRIMONIO	10,732,754	21,783,825
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	42,002,183	53,594,049

	AL 31.12.2022	AL 31.12.2021
		S/.
Venta de Inmuebles	-	982,722
Alquiler de Inmuebles	409,533	526,192
Ingresos de Operacionales	1,292,978	1,947,608
Ingresos Serv. Administ Inmob.	929,923	1,261,435
Cesión de Creditos	-	188,845
Total Ingresos Operacionales	2,632,434	4,906,802
Costo de Operacionales	-1,808,034	-1,777,200
Costos Serv. de Administ Inmob.	-802,984	-1,083,608
Costo Venta de Bienes	-	-307,901
Costos Cesión de Creditos	-	-138,530
Total Costos Operacionales	-2,611,018	-3,307,238
Utilidad (Perdida) Bruta	21,416	1,599,564
Valorización de propiedades de inversión	1,160,108	1,130,656
Gastos Administrativos	-2,446,960	-2,390,561
Provisión por pérdida crediticia esperada	-12,332	-70,698
Otros Gastos Operativos	-11,313,307	-7,660,514
Ganancia (Perdida) Operativa	-12,591,076	-7,391,553
Ingresos Financieros neto	466,693	1,415,845
Gastos Financieros neto	-16,282	-14,022
Diferencia de Cambio	-363,519	1,437,958
Ganancia (Perdida) del Periodo	-12,504,184	-4,551,772
Impuesto a la ganancias	-95,617	-1,314,644
Total resultados integrales	-12,599,801	-5,866,416

La gestión económica-financiera y administrativa de ADMINISTRADORA DEL COMERCIO S.A., en el año 2022 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.

La venta de activos no se pudo realizar debido a que la mayoría de nuestros inmuebles son parte de garantía de fraccionamiento y otros se encuentra en calidad de embargados por la SUNAT.

Estado de Resultado **Ingresos Operacionales**

Los ingresos brutos en el 2022 ascienden a S/ 2, 632,434 resultado de los ingresos operacionales por: (i) Alquiler por S/ 409,533(16%); (ii) Intereses, comisiones y recupero de gastos y créditos incobrables, reconocimiento del diferido de la cartera de créditos y cesión de créditos por S/ 1, 292,978 (49%) y (iii) Prestación del servicio de administración de los inmuebles de la Caja por S/ 929,923(35%)

Costos 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 2022, por un total de (S/ 2, 611,018)

Utilidad bruta

La utilidad bruta en el 2022 asciende a S/ 21,416, resultado de la diferencia entre los ingresos propios de la operación del negocio y los costos correspondientes.

Gastos de administración

En el año 2022, los gastos administrativos ascendieron a: S/ 2,446,960 representados principalmente por: (i) Gastos de personal por S/ 1, 393,486 (57%); (ii) Servicios prestados por terceros por S/ 855,205 (35%); (iii) tributos S/ 29,581; (iv) Depreciación y amortización S/ 101,096 (4%); y (v) Otros gastos de gestión por S/ 67,591(4%).

Gastos Operativos

Se registraron gastos operativos por la suma de S/ 10, 165,532 los cuales están representados por otros ingresos a S/ 1, 459, 896, por el registro de otros egresos por S/.11,625, 427 , incluye gastos de la cobranza coactiva tributaria ascendente a S/ 11,008, 658.

Ingresos y gastos financieros

En el 2022, los ingresos financieros ascendieron a S/ 466, 693, por el reconocimiento de los intereses ganados sobre los bonos, depósitos y préstamos a vinculadas.

Los gastos financieros ascendieron a S/ 16, 282 por el reconocimiento de intereses sobre vehículo y arrendamiento por alquiler de local.

La empresa reporta un saldo negativo por diferencia de cambio de S/ 363, 519

Pérdida neta

La pérdida neta asciende a S/ 12,599, 801

En el 2022 se ha tenido pérdida principalmente por los pagos de las cobranzas coactivas tributarias.

Al cierre del ejercicio contable del 2022, nuestro patrimonio neto contable asciende a la suma de S/ 10, 732,754.

ESTADO DE SITUACION

Activos

Al 31 de diciembre de 2022 el activo total asciende a S/ 42, 002,183, siendo los rubros más importantes: efectivo y equivalente de efectivo ascendente a S/ 1, 770,433 (4%) Inversiones a corto amortizado por la suma de S/ 1, 104,997 (3%) , 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/ 19, 742,951, (47%) , los Créditos por Cobrar neto de provisión de S/ 13, 569,717,(32%) , cuentas por cobrar vinculadas 1, 044,868 (2%) otras cuentas por cobrar S/ 3, 313,153, (8%) otros activos por la suma de S/ 1,295,818 (3%) .

Pasivos

Al 31 de diciembre de 2022 los pasivos totales ascendieron a S/ 31, 269,429.

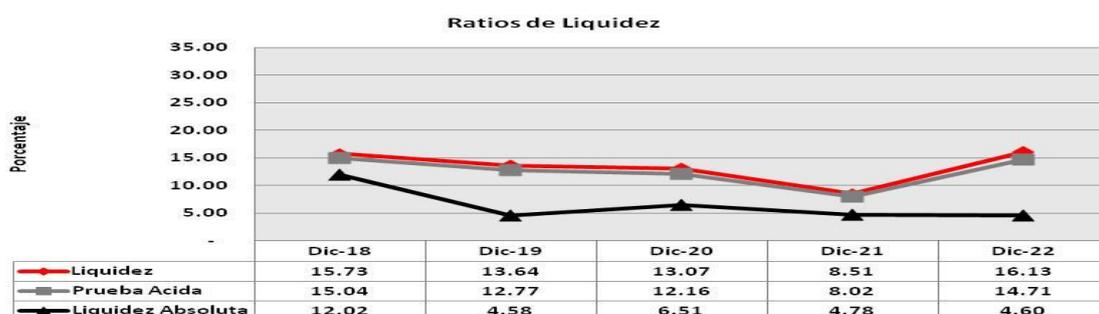
Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 el patrimonio neto contable ascendió a la suma de S/ 10.732,754, que comprende la cuenta capital social 28, 911,098 y reservas por S/ 217, 837; menos resultados acumulados negativo por S/ 5,796,383, y la pérdida neta del ejercicio económico 2022 ascendente a S/ 12,599,798.

PRINCIPALES INDICADORES

Ratios de Liquidez

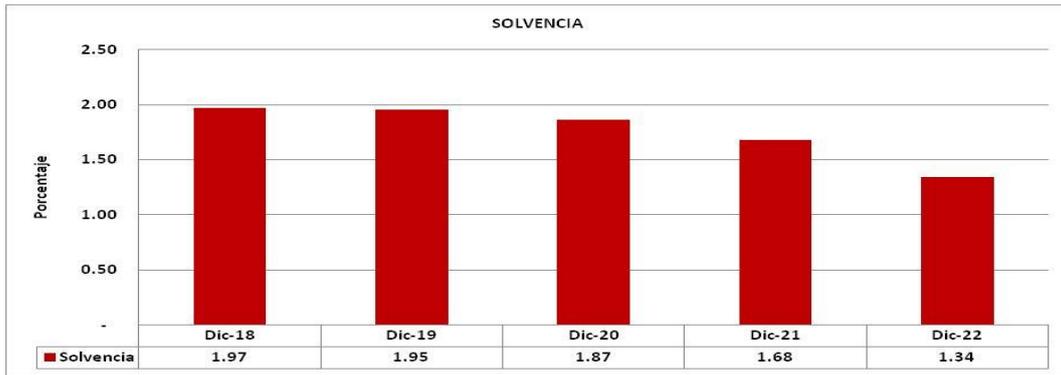
Al cierre del cuarto trimestre del 2022 la empresa alcanzó una ratio de liquidez de 16.13, debido a que se mantiene una baja posición de nuestras obligaciones de corto plazo vs los activos de corto plazo.



Es importante señalar que el activo corriente está constituido en un 56% por fondos disponibles, en cuentas por cobrar corrientes que 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 1.34, 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

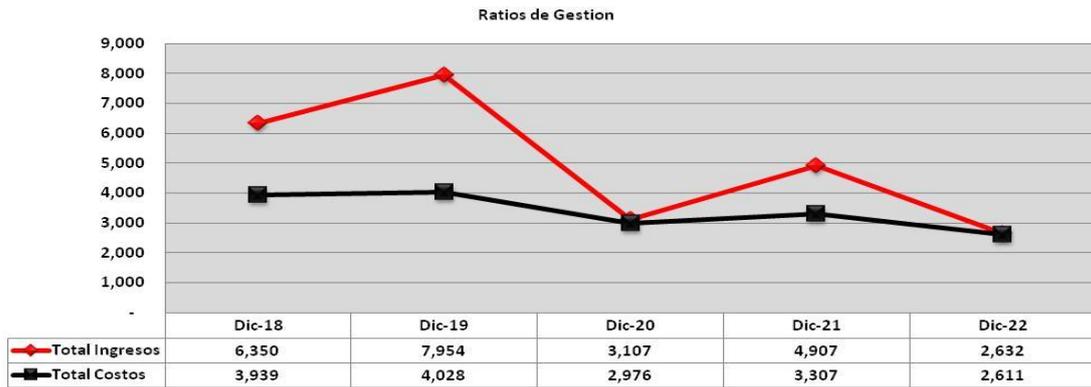
Respecto a nuestros niveles de endeudamiento la empresa ha mantenido la sostenibilidad con recursos propios, las deudas corrientes son controlables y nuestra principal obligación es la SUNAT. En el caso de obtener pronunciamientos no favorables respecto a la deuda con la SUNAT (distintos al escenario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



Ratios de Gestión

A nivel de ingresos podemos apreciar que durante el 2020 experimentamos la mayor caída a consecuencia del estado de emergencia por el Covid -19 , durante el 2021 logramos una ligera activación que se ve favorecida por los bajos niveles del periodo anterior y el rebrote como tendencia proyectaba, para luego en el 2022 caer nuevamente siendo las causas atribuibles a factores externos de incertidumbre y muy bajo crecimiento así como la lentitud en la realización de nuestras cobranzas y la nula ejecución de venta de activos .

A nivel de costos vamos en la línea descendente que se ve ligeramente afectada en el 2021 por efecto del mayor ingreso en las recuperaciones, durante todo el 2022 seguimos en nuestra política de austeridad.



Ratios de Rentabilidad

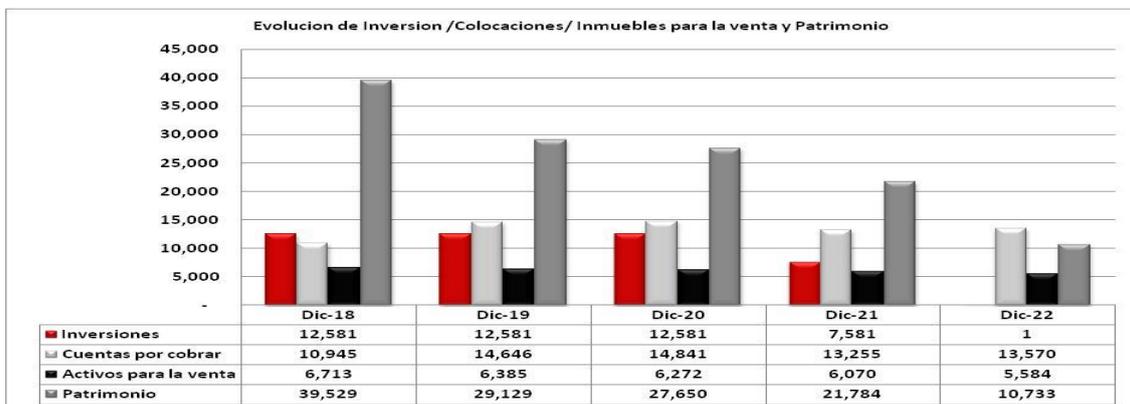
Respecto a nuestros indicadores de rentabilidad ROA y ROE, estos se mantienen negativos, alcanzando actualmente el ROA -53.59 % Y ROE -29.77 % respectivamente. Siendo atribuible a los efectos de los pagos efectuados a la SUNAT.



Gráfica Estado de Situación Financiera

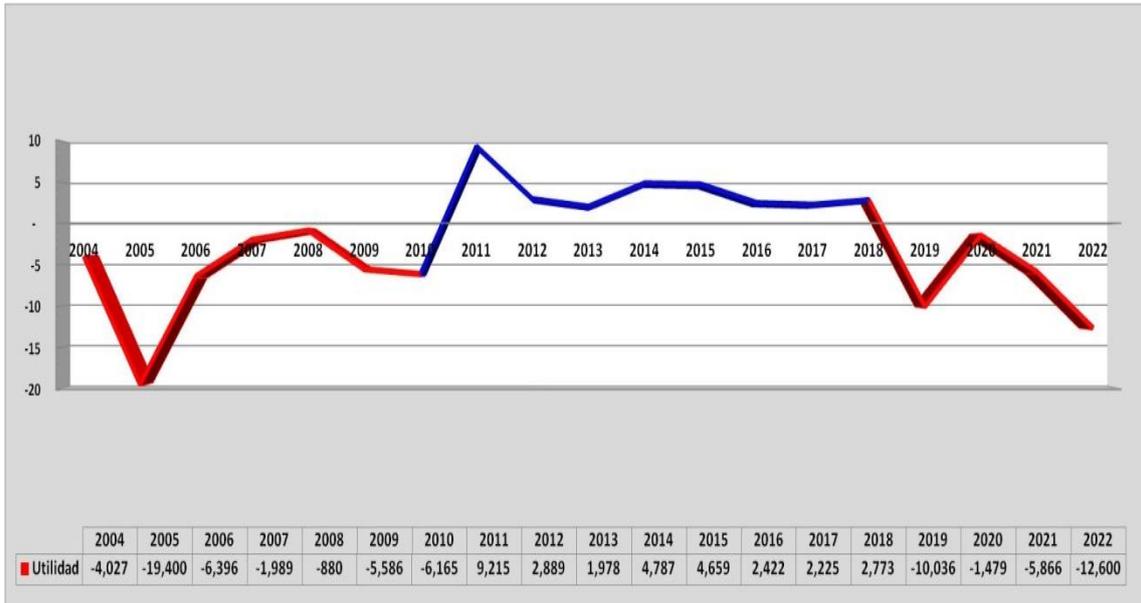
En cuanto a la estructura financiera, el patrimonio creció desde el 2011 hasta el 2018, es a partir del 2019 donde vamos disminuyendo el patrimonio básicamente por los pagos efectuados a la autoridad tributaria en el 2019, 2020, 2021, 2022, que alcanzó los 38 MS, contrayendo nuestros fondos para inversiones futuras, el año 2022 no hay inversiones habiéndose liquidado las inversiones que teníamos en bonos subordinados, que han sido importante su realización para mantener la operatividad del negocio.

Para los próximos años se va a requerir la mayor realización de las cobranzas, el estudio previo para la activación de las ventas.



Utilidad

A nivel de resultados podemos señalar que a partir del 2011-2018 la Sociedad alcanzó los mejores resultados producto de la madurez en sus procesos y la venta de activos de buena realización, a partir del 2019 hasta la fecha los resultados han sido negativos a consecuencia de factores externos de bajo control como aquellos internos derivados de exposiciones de riesgo que requieren ser mitigados para lograr revertir esa tendencia negativa.



10. 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 2022. Asimismo, se encuentra aprobado por el Directorio de la empresa. 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.

Fecha de aprobación: 13 de marzo del 2023



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



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



Administradora del Comercio S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Administradora del Comercio S.A. (la Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento para nuestra opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Perú, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética en de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 14 de los estados financieros que indica que la Compañía ha incurrido en pérdidas netas de miles de S/ 12,600 y resultados acumulados negativos de miles de S/ 18,396. Como se menciona en la Nota 1.C, estos hechos o condiciones, junto con otras cuestiones expuestas en dicha nota, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Énfasis sobre un asunto – información comparativa

Llamamos la atención a la nota 3.P de los estados financieros adjuntos donde se indica que la información comparativa presentada al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 que sirve de base para la preparación del estado de situación financiera al 1 de enero de 2022) ha sido reexpresada. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.



Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formarnos nuestra opinión sobre los mismos; sin embargo, no emitimos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Evaluación del impacto de la contingencia tributaria que la Compañía mantiene con la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria

Asunto clave de la auditoría	Como se trató el asunto en nuestra auditoría
<p>La Compañía viene provisionando la deuda probable con interés de acuerdo al IPC, respecto de la cual se cuenta con toda la información contable y tributaria necesaria para levantar los reparos más significativos hechos por la Administración Tributaria a la liquidación de impuestos a la renta por los ejercicios económicos 1997 1998 1999 y 2000 e Impuesto General a las Ventas por los ejercicios económicos 1998 1999 y 2000.</p> <p>La Compañía está realizando acciones ante la entidad respectiva para revertir lo mencionado. Se ha presentado una solicitud de procedimiento concursal ordinario ante INDECOPI con la finalidad de frenar las acciones de SUNAT, para conseguir la reestructuración de la deuda y mantener la continuidad de la empresa. Mediante RESOLUCIÓN N° 0577-2023/CCO-INDECOPI y EXPEDIENTE N° 119-2022/CCO-INDECOPI se aprobó el proceso concursal solicitado por Administradora del Comercio S.A. el 7 de febrero del 2023; esto implicara que SUNAT suspenda todas las cobranzas coactivas y embargos; en marzo del 2023.</p> <p>El 7 de febrero del 2023 se publicó la Sentencia del Tribunal Constitucional (TC) STC EXP. N° 03525-2021-PA/TC, La sentencia del TC resulta aplicable a la Compañía, debiendo suspenderse la aplicación de intereses moratorios luego de vencido el plazo legal para resolver tanto recursos administrativos tributario, como demandas o medios impugnatorios en el proceso judicial contencioso administrativo, las mismas que están en proceso de evaluación y cálculo.</p> <p>La evaluación de la contingencia tributaria es considerada un asunto clave de auditoría debido a la complejidad y al juicio significativo.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de la evaluación de deterioro comprendieron principalmente los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Obtuvimos un entendimiento respecto al proceso que realiza la Gerencia para identificar y evaluar la contingencia tributaria de la Compañía.▪ Obtuvimos una confirmación de la integridad de los consultores externos e internos que están a cargo de la revisión y evaluación de las contingencias tributarias.▪ Obtuvimos la respuesta de los consultores externos que la Compañía contrató para el análisis de dichos casos, quienes nos confirmaron el estatus de dichas contingencias tributarias.▪ • Involucramos a nuestros especialistas de Tax and Legal para la evaluación de los casos que presentan contingencias tributarias que mantiene la Compañía.▪ Inspeccionamos los reportes de los consultores internos y externos independientes y evaluamos su competencias y objetividad.



Otro asunto relacionado a la información comparativa

Los estados financieros de Administradora del Comercio S.A. al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, excluyendo los ajustes descritos en la nota 3.P a los estados financieros, fueron auditados por otros auditores quienes expresaron una opinión calificada sobre dichos estados financieros el 14 de marzo de 2022, debido a que la Compañía mantenía saldos en cuentas contables por concepto de intereses, seguros y comisiones diferidas por S/ 1,975,670 por lo que no se les había proporcionado información correspondiente que les permita evaluar la procedencia de su determinación. La Compañía ha reexpresado sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021, registrando los ajustes correspondientes a dichas cuentas contables.

Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022, hemos auditado los ajustes retrospectivos descritos en la nota 3.P, que se aplicaron para reexpresar la información comparativa presentada al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y de 2020 (que sirve de base para la preparación del estado de situación financiera al 1 de enero de 2021). No hemos sido contratados para auditar, revisar o aplicar cualquier otro procedimiento sobre dichos estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 distintos a los procedimientos aplicados para auditar los ajustes que se describen en la nota 3.P a los estados financieros adjuntos. En consecuencia, no expresamos una opinión ni ninguna otra forma de certeza sobre los respectivos estados financieros tomados en su conjunto. Sin embargo, en nuestra opinión, los ajustes descritos en la nota 3.P son apropiados y se han aplicado correctamente.

Otra información

La Gerencia es responsable por la otra información. La otra información comprende la información incluida en la memoria anual y no forma parte integral de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría. Se espera que la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de nuestra opinión de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de seguridad ni conclusión sobre esa otra información.

Con relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o, de cualquier otro modo, la otra información parece contener una incorrección material.

Responsabilidades de la Gerencia y de los encargados del Gobierno Corporativo por los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, ya sea debido a fraude o error.

la preparación de los estados financieros, la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía, cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.



Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú siempre detecte una incorrección material cuando esta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA aprobadas para su aplicación en Perú, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Gerencia.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Gerencia, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad interna de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras opiniones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía respecto de, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables respecto a nuestra independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que podrían razonablemente afectar nuestra independencia y, según corresponda, las medidas tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.



Entre los asuntos comunicados a los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y son, por consiguiente, los Asuntos Clave de la Auditoría. Hemos descrito estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las leyes o regulaciones aplicables prohíban la revelación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe debido a que cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo podrían superar los beneficios de interés público de tal comunicación.

Lima, Perú

16 de marzo de 2023

Refrendado por:

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

Administradora del Comercio S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022 y de 2021

Contenido	Página
Estado de situación financiera	1
Estado de resultados integrales	2
Estado de cambios en el patrimonio	3
Estado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5 - 47

Administradora del Comercio S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2022	2021 (Reexpresado)	1 de enero de 2021 (Reexpresado)
Activos				
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1,770	6,334	5,820
Inversiones financieras a costo amortizado	6	1,105	1,104	1,098
Cartera de créditos, neta	7	2,455	936	1,882
Cuentas por cobrar comerciales		386	813	536
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	22	739	937	1,159
Otras cuentas por cobrar	8	1,437	1,503	1,405
Existencias	9	884	763	977
Otros activos	10	1,296	939	1,132
Total activo corriente		10,072	13,329	14,009
Activo no corriente				
Inversiones financieras a costo amortizado	6	-	7,580	12,580
Cartera de créditos, neta	7	10,728	13,054	13,972
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	22	306	279	270
Otras cuentas por cobrar	8	1,876	1,875	1,875
Propiedades de inversión	11	14,013	12,943	11,812
Mobiliario y equipo		284	307	341
Impuesto a la renta diferido	23	164	87	178
Activo por derecho en uso	21	23	469	771
Otros activos	10	4535	5,307	5,295
Total activo no corriente		31,929	41,901	47,094
Total activo		42,001	55,230	61,103
Pasivos				
Pasivo corriente				
Pasivo por arrendamiento	5 (d)	-	305	397
Cuentas por pagar comerciales		143	215	129
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		14	14	5
Otras cuentas por pagar	12	467	1,327	930
Total pasivo corriente		624	1,861	1461
Pasivo no corriente				
Pasivo por arrendamiento		-	201	340
Provisiones diversas	13	28,283	27,637	28,250
Ingresos diferidos		107	116	104
Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	23	2,254	2,082	1,749
Total pasivo no corriente		30,644	30,036	30,443
Total pasivo		31,268	31,897	31,904
Patrimonio	14			
Capital social		28,911	28,911	28,911
Reserva legal		218	218	218
Resultados acumulados		(18,396)	(5,796)	70
Total patrimonio		10,733	23,333	29,199
Total pasivo y patrimonio		42,001	55,230	61,103

Las notas que se acompañan de la página 5 a la 47 forman parte de los estados financieros.

Administradora del Comercio S.A.
Estado de cambio de patrimonio
Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

<i>En soles</i>	<i>Nota</i>	2022	2021
Ingresos de actividades ordinarias	15	2,632	4,907
Costo de ventas	16	(2,611)	(3,307)
(Pérdida) utilidad bruta		(21)	1,600
Valorización de propiedades de inversión	11	584	1,131
Gastos de administración	17	(2,447)	(2,391)
Provisión por pérdida crediticia esperada	7 (e)	(12)	(275)
Otros gastos, neto	19	(10,737)	(7,457)
Pérdida operativa		(12,591)	(7,392)
Ingresos financieros	20	467	1,416
Gastos financieros		(16)	(14)
Diferencia en cambio, neta	5 (c)	(364)	1,438
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(12,504)	(4,552)
Impuesto a las ganancias	24.D	(96)	(1,314)
Pérdida del año y total de resultados integrales		(12,600)	(5,866)

Las notas que se acompañan de la página 5 a la 47 forman parte de los estados financieros.

Administradora del Comercio S.A.

Estado de cambio de patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

<i>En soles (Reexpresado)</i>	<i>Nota</i>	Número de acciones (nota 14.A)	Capital social (nota 14.A)	Reserva legal (nota 14.B)	Resultado acumulado (nota 14.C)	Total
Saldos al 1 de enero de 2021		68,835,948	28,911	218	(1,479)	27,650
Ajuste por reexpresión	3.P	-	-	-	1,549	1,549
Saldos ajustados		68,835,948	28,911	218	70	29,199
Pérdida neta del año		-	-	-	(5,866)	(5,866)
Saldos al 31 de diciembre de 2021		68,835,948	28,911	218	(5,796)	23,333
Saldos al 1 de enero de 2022		68,835,948	28,911	218	(5,796)	23,333
Pérdida neta del año		-	-	-	(12,600)	(12,600)
Saldos al 31 de diciembre de 2022		68,835,948	28,911	218	(18,396)	10,733

Las notas que se acompañan de la página 5 a la 47 forman parte de los estados financieros.

Administradora del Comercio S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021

<i>En miles de soles</i>	2022	2021
Actividades de operación		
Cobros por recupero de cartera de créditos	1,931	4,584
Cobros por alquileres	670	1,227
Cobros por servicio de administración inmobiliaria	856	1,591
Otros cobros relativos a la actividad	157	-
Pagos por gastos relacionados con créditos recuperados	(387)	(445)
Pagos de empleados	(1,776)	(3,352)
Pagos de Proveedores	(1,786)	(596)
Pagos de contingencia SUNAT	(9,820)	(8,096)
Pagos defensa institucional	(626)	(553)
Pagos por servicio de administración inmobiliaria - CPMP	(473)	(437)
Otros pagos relativos a la actividad	(306)	(708)
Flujo utilizado en actividades de operación	(11,560)	(6,785)
Pago de impuestos	(684)	(754)
Flujo neto utilizado en actividades de operación	(12,244)	(7,539)
Actividades de inversión		
Pago de compra de activo fijo	(20)	(12)
Cobro por enajenación de inversiones financieras a costo amortizado más intereses	7,983	6,723
Flujo neto provisto por las actividades de inversión	7,963	6,711
Actividades de financiamiento		
Pago de pasivos por arrendamiento	(230)	(444)
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	(230)	(444)
Disminución neta del efectivo	(4,511)	(1,272)
Saldo de efectivo al inicio del año	6,334	6,918
Efecto de la variación del tipo de cambio en el efectivo mantenido	(53)	688
Saldo de efectivo al 31 de diciembre 2022	1,770	6,334

Las notas que se acompañan de la página 5 a la 47 forman parte de los estados financieros.