

ACRES SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

Notas a los Estados Financieros al 31 de marzo de 2018

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACRES Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante la Sociedad), es una sociedad anónima que tiene por objeto exclusivo desempeñar la función de fiduciario en los procesos de titulización, pudiendo además dedicarse a la adquisición de activos con la finalidad de constituir patrimonios fideicometidos que respalden la emisión de valores mobiliarios. Adicionalmente, puede realizar todo tipo de operaciones compatibles con las actividades de una Sociedad Titulizadora autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores. Fue constituida el 15 de junio de 2011 y su plazo de duración es indefinido. La Sociedad es subsidiaria de ACRES Investments S.A. quien posee el 99.99 % de su capital. El domicilio de la Sociedad está ubicado en la Av. Los Incas N° 172, piso 8, distrito de San Isidro.

Mediante Resolución de Superintendencia N° 009-2011-EF/94.01.2, de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 10 agosto de 2011, se dispuso su inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores y se autorizó su funcionamiento.

Las operaciones de la Sociedad están normadas por el Decreto Legislativo N° 861 - Ley del Mercado de Valores, promulgada el 22 de octubre de 1996, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó el 15 de junio de 2002 y por el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos aprobado por Resolución CONASEV N° 001-97-EF/94.10, (modificado por Resolución CONASEV N° 046-2004-EF/94.10, Resolución SMV N° 041-2012-SMV/01 y Resolución SMV N° 00025-2013-SMV/01) y demás normas complementarias y modificatorias. Adicionalmente y en forma supletoria, sus operaciones están normadas por la Ley N° 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Aseveración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board – IASB, vigentes al 31 de diciembre de 2017. Dichos principios, comprenden a las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIFs, a las Normas Internacionales de Contabilidad NICs y a los pronunciamientos del comité de interpretaciones SICs y CINIIFs.

2.2 Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la dirección de la Sociedad, quien manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad, los principios y criterios incluidos en las NIIFs emitidas por el IASB; a la fecha de los estados financieros.

2.3 Bases de medición

Excepto por lo expuesto en la nota de cada rubro de importancia; los presentes estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

La Sociedad, considera al Sol como moneda funcional y de presentación, debido a que refleja la naturaleza de sus transacciones y el ambiente económico primario donde opera la entidad.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos en bancos, con vencimientos originales de tres meses o menos y con riesgo no significativo de cambio en su valor razonable.

2.6 Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior

Un instrumento financiero es cualquier acuerdo que da origen a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o instrumento patrimonial de otra entidad. La clasificación de los instrumentos financieros en su reconocimiento inicial depende de la finalidad para la que los instrumentos financieros fueron adquiridos y sus características. Todos los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción que sean atribuidos directamente a la compra o emisión del instrumento, excepto en el caso de los activos o pasivos financieros llevados a valor razonable con efecto en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Sociedad clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías (NIC 39): (i) activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, (ii) cuentas por cobrar, (iii) inversiones disponibles para la venta o (iv) pasivos financieros al costo amortizado, según sea apropiado. La dirección determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial instrumento por instrumento.

(i) **Activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados**

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados incluyen los activos financieros mantenidos para negociación (inversiones negociables) y los activos financieros designados a valor razonable con efecto en resultados.

Un instrumento financiero es clasificado como inversión negociable si es adquirido con el propósito de venderlo o recomprarlo en el corto plazo. Los cambios en el valor razonable son registrados en el estado de resultados integrales. Los rendimientos se reconocen cuando se devengan y los dividendos cuando se declaran, en los resultados. El ingreso y el costo

resultante de su venta son registrados en el estado de resultados integrales.

(ii) **Cuentas por cobrar**

La Sociedad incluye en esta categoría: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de su provisión para cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable.

(iii) **Inversiones disponibles para la venta**

Las inversiones disponibles para la venta son aquellas que la Sociedad considera que las mantendrá por un tiempo indefinido y que pueden ser vendidas debido a necesidades de liquidez o cambios en el precio de capital, o no califican para ser registradas en las categorías de valor razonable a través del estado de resultados o mantenidas hasta su vencimiento.

Estas inversiones se registran inicialmente al costo de adquisición, más los costos directamente relacionados. Después del reconocimiento inicial, las inversiones disponibles para la venta son medidas a su valor razonable, reconociendo los incrementos o disminuciones en su valuación en una cuenta patrimonial denominada “Resultados no realizados”. Cuando los títulos son vendidos, las ganancias o pérdidas previamente reconocidas como parte del patrimonio son incluidas en el resultado del ejercicio. Por otro lado, cuando la Sociedad considera que la caída en el valor de mercado no es de carácter temporal, constituye las provisiones individuales respectivas afectando al resultado del ejercicio.

(iv) **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

Estos activos tienen una fecha fijada cuyos pagos son de cuantía fija o determinable y la entidad tiene la intención efectiva y además, la capacidad, de conservar hasta su vencimiento dichas inversiones.

2.1 Valoración posterior de activos financieros

- i) Los activos financieros clasificados como préstamos y cuentas por cobrar, y las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se remiden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.
- ii) Los demás activos se remiden a su valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales.

2.2 Deterioro de activos financieros

La Sociedad, evalúa, a la fecha de cada estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se deterioran y generan pérdidas sólo si hay evidencias objetivas de deterioro como resultado de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando dicho evento de pérdida tiene un impacto sobre los

flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado de manera confiable.

La evidencia de deterioro puede incluir, entre otros, indicios de dificultades financieras importantes del prestatario o grupo de prestatarios, incumplimiento o atraso en los pagos del principal o intereses, probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otro proceso de reorganización.

2.3 Pasivos financieros al costo amortizado

Los pasivos financieros al costo amortizado incluyen cuentas por pagar comerciales, tributos y contribuciones por pagar, remuneraciones por pagar y cuentas por pagar diversas.

Los pasivos financieros al costo amortizado se reconocen cuando la Sociedad es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Sociedad tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.4 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

Un activo financiero o una parte de ellos es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) la Sociedad ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso (“pass through”); y (iii) la Sociedad ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, se ha transferido el control del activo.

Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

2.5 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la dirección tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.6 Propiedades de inversión

Los inmuebles que se mantienen para generar rendimientos de largo plazo por su alquiler o para la apreciación de su valor, se clasifican como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se miden a valor razonable tomando en cuenta el método de revaluación de dichos activos a la fecha de los estados financieros.

2.7 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, legal o asumida, que resulta de eventos pasados que es probable que requiera la entrega de un flujo de recursos que involucren beneficios económicos para su liquidación y su monto se pueda estimar confiablemente.

2.8 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias corriente es determinado sobre la base de la renta imponible y registrado de acuerdo con la legislación tributaria aplicable a la Sociedad.

El impuesto a las ganancias diferido se determina por el método del pasivo sobre la base de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigente y que se espera sea aplicable cuando el impuesto a las ganancias diferido activo se realice o el impuesto a las ganancias diferido pasivo se pague. El activo y pasivo diferido se reconoce sin tener en cuenta el momento en que se estima que las diferencias temporales se anulan.

Impuestos diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros, para que el activo diferido pueda utilizarse.

2.9 Pasivos y activos contingentes

Los pasivos y activos contingentes, por tener eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Sociedad, no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros si son de importancia material.

2.10 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por comisiones y servicios son reconocidos cuando se confirman las operaciones; se devengan por su realización y se tiene asegurada la cuenta por cobrar.

Los costos y gastos son registrados en el período en que se devengan.

2.11 Actividades fiduciarias y patrimonios gestionados

La Sociedad proporciona los servicios de administración y manejo de inversiones de patrimonios fideicometidos de terceros que dan lugar a tenencia

de activos a nombre de ellos. Estos activos y los resultados sobre dichos activos son excluidos de los estados financieros de la Sociedad, pues no son parte de sus activos.

Las comisiones generadas por esta actividad se incluyen en la cuenta ingresos operacionales de estado de resultados integral.

2.12 Ingresos y gastos financieros

Los ingresos y gastos financieros se registran en el resultado del ejercicio con los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan, independientemente del momento en que se perciben o desembolsan.

2.13 Transacciones y saldos en moneda extranjera

Transacciones en moneda extranjera se consideran aquellas que se efectúan en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera se expresan al tipo de cambio vigente al cierre de las operaciones del año. Las diferencias de cambio producidas se aplican como gastos e ingresos del ejercicio en que se devengan.

2.14 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. Cuando esté disponible, la dirección mide el valor razonable de un instrumento usando el precio de cotización en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es considerado activo si las transacciones para el activo o pasivo se llevan a cabo con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de precios sobre una base continúa.

Si no hay un precio de cotización en un mercado activo, la dirección utiliza técnicas de valuación que maximizan el uso de datos observables relevantes y minimizan el uso de datos no observables.

La medición del valor razonable toma en cuenta 3 niveles dependiendo del grado de información:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los cuales la dirección pueda acceder.
- Nivel 2 – No existe precios cotizados e información para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 – La información no es observable para el activo o pasivo.

La Sociedad, no mantiene activos y pasivos financieros medidos a su valor razonable y considera que el valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo y de las cuentas por cobrar y pagar corrientes es similar a su valor razonable debido a su vencimiento en el corto plazo.

En el caso de las cuentas por cobrar y pagar a vinculadas y obligaciones financieras, éstas se mantienen a tasas de mercado con lo cual, su valor en libros es similar a su valor razonable.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de marzo este rubro comprende:

	S/ Mar-18
Efectivo en cuentas corrientes en bancos	<u>18,939</u>
	<u>18,939</u>

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en bancos locales, las cuales están denominadas en soles y dólares, y son de libre disponibilidad.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de marzo este rubro comprende:

	<u>Mar-18</u> S/	<u>Dic-17</u> S/
Servicio de administración de patrimonios fidecometidos	67,634	67,916
Estructuración legal	6,753	9,170
Alquileres	<u>7,920</u>	<u>3,954</u>
	82,307	81,040

5. CUENTAS POR COBRAR A ENTES RELACIONADOS

Al 31 de marzo este rubro comprende:

	<u>Mar-18</u> S/	<u>Dic-17</u> S/
Empresas relacionadas	<u>543,664</u>	<u>523,474</u>
	<u>543,664</u>	<u>523,474</u>

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de marzo este rubro comprende:

Activo:	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiro</u>	<u>Saldo final</u>
	S/.	S/.	S/.	S/.
Terreno	-	-	-	-
Edificación	-	-	-	-
Muebles y Equipos	<u>22,351</u>	<u>2,590</u>	<u>-</u>	<u>24,941</u>
	<u>22,351</u>	<u>2,590</u>	<u>-</u>	<u>24,941</u>
Depreciación:				
Muebles y Equipos	<u>12,641</u>	<u>722</u>	<u>-</u>	<u>13,363</u>
Valor neto	<u>9,710</u>			<u>11,578</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo este rubro comprende

<u>Activo</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adición</u>	<u>Saldo final</u>
	S/.	S/.	S/.
Costo:			
Terreno	648,422	-	648,422
Edificación	<u>856,386</u>	<u>-</u>	<u>856,386</u>
	<u>1,504,808</u>	<u>-</u>	<u>1,504,808</u>
Medición :			
Terreno	805,315	-	805,315
Edificación	<u>1,063,599</u>	<u>-</u>	<u>1,063,599</u>
	<u>1,868,914</u>	<u>-</u>	<u>1,868,914</u>
Valor neto	<u>3,373,722</u>		<u>3,373,722</u>

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro al 31 de marzo conformada:

	<u>Mar-18</u>	<u>Dic-17</u>
	S/	S/
Tributos por pagar	13,301	23,026
Otras cuentas por pagar	<u>93,973</u>	<u>84,474</u>
	107,274	107,500

9. CAPITAL

Al 31 de marzo del 2018, ACRES Sociedad Titulizadora S.A. cuenta con un capital social, inscrito en registros públicos, representado por S/ 3,817,603 (Tres millones ochocientos diecisiete mil seiscientos tres y 00/100 soles), acciones nominativas de un valor nominal de S/ 1.00 (Un y 00/100 sol) y cada una íntegramente suscritas y totalmente pagadas. Cada acción da derecho a un voto. Su estructura de participación accionaria es la siguiente:

ACCIONISTA	N° DE ACCIONES	VALOR NOMINAL POR ACCIÓN	VALOR TOTAL ACCIONES (S/)	PORCENTAJE ACCIONARIO
ACRES Investments S.A.	3,817,602	1	3,817,602	99.99%
ACRES Finance S.A.	1	1	1	0.01%
TOTALES	3,817,603	1	3,817,603	100%

10. CAPITAL ADICIONAL

El 23 de marzo del 2018, ACRES Sociedad Titulizadora S.A., por Junta General de Accionistas se acordó aumentar el capital social por capitalización de resultados del ejercicio económico del año 2017, representado por 91,882 acciones nominativas de un valor nominal de S/ 1.00 (Un y 00/100 sol). Su estructura de participación es la siguiente:

ACCIONISTA	N° DE ACCIONES	VALOR NOMINAL POR ACCIÓN	VALOR TOTAL ACCIONES (S/)	PORCENTAJE ACCIONARIO
ACRES Investments S.A.	91,873	1	91,873	99.99%
ACRES Finance S.A.	9	1	9	0.01%
TOTALES	91,882	1	91,882	100%

Posteriormente al cierre del primer trimestre se aprobó su inscripción en registros públicos el 19 de abril de 2018.

11. INGRESOS OPERACIONALES

Este rubro al 31 de marzo corresponde:

	<u>Mar-18</u>	<u>Mar-17</u>
	S/	S/
Administración de patrimonios fideicometidos	159,107	113,222
Estructuración de patrimonios	44,407	6,496
Asesoría financiera	16,115	
Otros	13,769	12,561
	<u>233,398</u>	<u>132,279</u>

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Este rubro comprende lo siguiente:

	<u>Mar-18</u>	<u>Mar-17</u>
	S/	S/
Gastos de personal	74,151	28,554
Servicios prestados por terceros	132,776	88,118
Depreciación	721	559
Otros gastos de gestión	9,948	3,229
Tributos	1,854	1,929
Alquileres	23,100	12,712
	<u>242,550</u>	<u>135,101</u>