



ACRES

titulizadora

Memoria Anual 2018

ACRES Sociedad Titulizadora S.A



CONTENIDO

Sección I.....	2
1.1 Declaración de Responsabilidad	2
1.2 Visión y Misión	3
1.3 Credenciales	4
1.4 Carta a los Accionistas	5
Sección II.....	6
2.1 Datos Generales	6
2.2 Descripción de Operaciones y Desarrollo	16
2.3 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	22
2.4 Administración.....	22
Sección III	25
3.1 Información Financiera Auditada	25

Sección I

1.1 Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente correspondiente al desarrollo del negocio de ACRES Sociedad Titulizadora S.A. durante el año 2018.

Sin perjuicio de la responsabilidad que compete a la sociedad, el firmante se hace responsable por su contenido conforme con los dispositivos legales aplicables.

El presente documento se emite en cumplimiento con el Reglamento para la Preparación y Presentación de Memorias Anuales y Reportes Trimestrales, aprobado mediante Resolución CONASEV N° 141-98-EF/94.10 y sus normas modificatorias.

Martín Valdeiglesias Monzón
Gerente General
ACRES Sociedad Titulizadora S.A.

Marzo de 2019

1.2 Visión y Misión

NUESTRA VISIÓN

Ser la sociedad titulizadora líder en el desarrollo del mercado de capitales.

”

NUESTRA MISIÓN

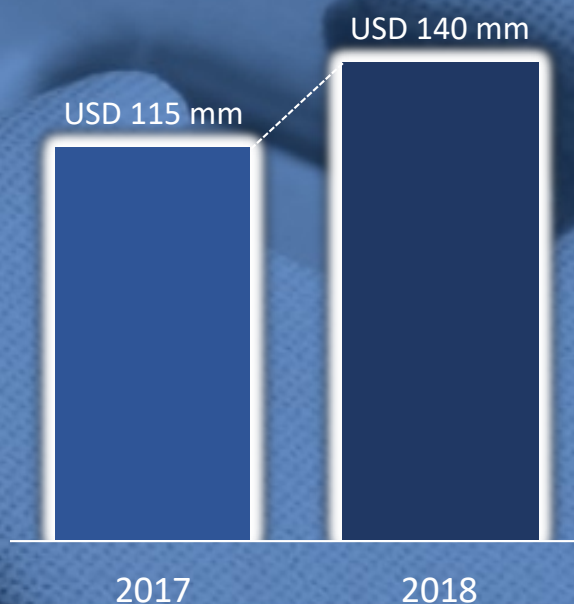
Brindar estructuras fiduciarias innovadoras, incrementando la confianza de las inversiones en el mercado de capitales.

”

1.3 Credenciales

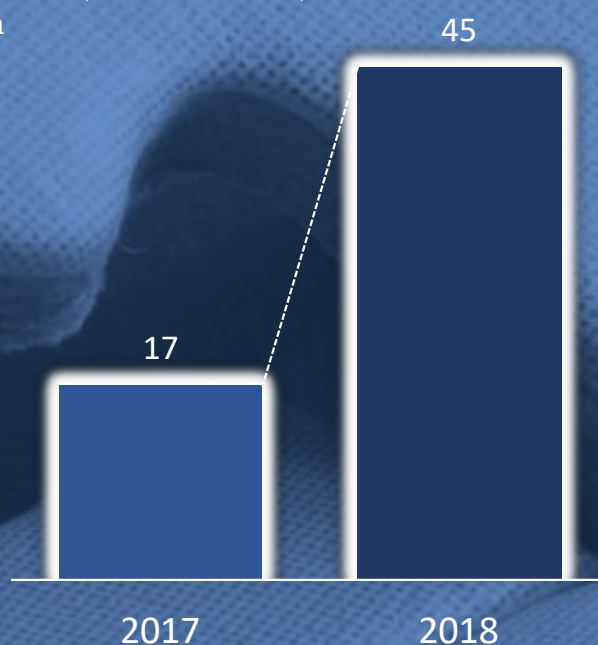
USD 140 millones (+22%)

en activos bajo administración fiduciaria
al 31 de diciembre de 2018



45 Patrimonios (+164%)

bajo administración fiduciaria
al 31 de diciembre de 2018



1.4 Carta a los Accionistas

Señores accionistas:

Desde sus inicios, ACRES Sociedad Titulizadora S.A. (ACRES Titulizadora) - empresa autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), brinda estructuras fiduciarias innovadoras, incrementando la confianza de las inversiones en el mercado de capitales peruano.

La innovación en el diseño de las soluciones de financiamiento mediante nuestros fideicomisos de titulización ha sido la base principal para nuestro crecimiento durante todo el 2018.

Hemos sido los primeros en el mercado peruano en diseñar y ofrecer procesos de titulización al segmento PYME, valiéndonos de garantías inmobiliarias y mejoradores que reducen el riesgo de crédito y que vienen cumpliendo con las expectativas de nuestros fideicomisarios.

Hemos triplicado la cantidad de fideicomisos administrados por ACRES Titulizadora, mientras que el monto de los activos bajo su dominio fiduciario alcanzaron los 436.5 millones de soles al 31 de diciembre de 2018, contribuyendo de manera notable con el desarrollo del mercado de capitales.

La confianza en nuestra empresa por parte de los clientes e inversionistas es uno de los pilares fundamentales de la empresa. Por ello, nuestros sistemas de Gestión Integral de Riesgos, Cumplimiento Normativo y Auditoría Interna son aspectos fundamentales para garantizar que nuestros servicios cumplen con estándares de calidad internacional y reducir riesgos de índole operacional.

Agradecemos a todos los integrantes del equipo de ACRES Titulizadora por los logros alcanzados este año, y reiteramos nuestro compromiso con el desarrollo del mercado de capitales peruano.

Finalmente, es muy grato dirigirme a ustedes para presentarles la Memoria Anual, Balance General y Estado de Resultados del Ejercicio 2018 de ACRES Titulizadora.

Fernando Parodi Zevallos
Presidente del Directorio
ACRES Sociedad Titulizadora S.A.

Sección II

2.1 Datos Generales

a. Información General

Razón Social	ACRES Sociedad Titulizadora S.A.
RUC	20543854043
Dirección	Av. Los Incas Nro. 172, Oficina 802, San Isidro, Lima – Perú
Teléfono	(01) 500-6667
Web	www.acres.com.pe/acres-titulizadora
CIIU	74996 (Otras Actividades Empresariales NCP)
Plazo de duración	Indefinida

b. Constitución e inscripción en los Registros Públicos

ACRES Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante ACRES Titulizadora) fue constituida con fecha 15 de junio de 2011, iniciando sus operaciones el 14 de agosto de ese año, luego de la expedición de la autorización de funcionamiento emitida mediante la Resolución CONASEV N° 009-2011-EF/94.01.2.

Su constitución consta en escritura pública extendida ante el Notario de Lima, Doctor Carlos Enrique Becerra Palomino, la cual fue inscrita en la Partida Registral No. 12718406 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, sede Lima.

c. División ACRES Finance

ACRES Titulizadora es subsidiaria y forma parte de ACRES Finance, la división del grupo económico ACRES Investments, dedicada a brindar soluciones innovadoras de financiamiento e inversión en el mercado de capitales.

ACRES Finance ha desarrollado el primer “*mall del mercado de capitales*” en el Perú, conformada por tres empresas especializadas en el mercado de capitales que operan bajo autorización y supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores, y que buscan convertir a ACRES Investments en el principal grupo no-bancario desarrollando el mercado de capitales.

mall financiero



Estructuración,
colocación,
intermediación y
custodia de valores.

Resolución N°
102-2013-SMV/02



Estructuración y
administración de
fondos de inversión

Resolución N°
055-2017-SMV/02



Estructuración y
administración de
fideicomisos de
titulización.

Resolución N°
009-2011-EF/94.01.02

La estrategia de **ACRES Finance** para desarrollar el Mercado de Capitales en el Perú tiene tres pilares:

INNOVACIÓN

Diseño y creación de instrumentos financieros innovadores y específicos para satisfacer las diversas necesidades de distintas industrias.



CONFIANZA

Aumentar la confianza de los inversionistas en el mercado de capitales de Perú, mediante la creación de instrumentos de inversión innovadores y de bajo riesgo, a través de fideicomisos de titulización (aislamiento fiduciario de flujos y/o activos fijos como fuente de repago y/o colateral).



OPORTUNIDADES

Creación de un amplio menú de alternativas de inversión disponibles para inversores institucionales y personas naturales, haciendo uso de tecnologías digitales para la distribución 100% virtual.



Amplia Experiencia

Las empresas de la división ACRES Finance acumulan amplia experiencia y un rol muy activo en transacciones innovadoras de financiamiento e inversión en el mercado de capitales peruano.

2017

US\$ 4'100,000 Transacción de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 170 días ACRES ACRES	S/ 12'500,000 Fianciamiento de Fideicomiso para Desarrollo Sostenible 180 días ACRES ACRES	US\$ 5'000,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES
US\$ 3'000,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 170 días ACRES ACRES	US\$ 325,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	US\$ 4'759,621 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES
US\$ 700,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	S/ 20'000,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	S/ 4'888,551 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES
US\$ 2'100,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	S/ 1'100,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	US\$ 30'000,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES

2018

INMOBILIARIO US\$ 2'250,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	PROYECTO GAMMA US\$ 2'120,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	ACRES PEN 880,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	ROCA-REY US\$ 1'000,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES
PEN 50'000,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	LAND BANKING US\$ 1'153,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	US\$ 5'132,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	INMOBILIARIO US\$ 750,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES
US\$ 2'000,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	Los Portales US\$ 2'365,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	US\$ 2'300,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	EMPRESA DE GENERACIÓN ELÉCTRICA SANTA ANA S.A. US\$ 12'800,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES
US\$ 500,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	EL MANZANO US\$ 500,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	Los Portales US\$ 1'720,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	OYR US\$ 500,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES
PROJECT US\$ 308,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	REQUINOR US\$ 200,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	TEXTIL LIBRA US\$ 800,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	TÉCNICAS US\$ 208,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES
HI-TECH US\$ 300,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	INMOBILIARIA PARACAS US\$ 944,300 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	FENVIDRELP US\$ 990,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	OTOYA US\$ 120,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES
US\$ 660,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	LAND BANKING US\$ 5'280,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	DICOELSA US\$ 230,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	Los Portales US\$ 11'030,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES
US\$ 700,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	ABA US\$ 500,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	LDC INMOBILIARIO US\$ 9'000,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	VIRGO US\$ 600,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES
ALTONEGRO US\$ 850,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	PALM OLEO US\$ 700,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	HANALEI US\$ 790,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES	MAKRO US\$ 215,000 Fianciamiento de crédito de inversión con garantía de la Sociedad de Inversión 180 días ACRES ACRES

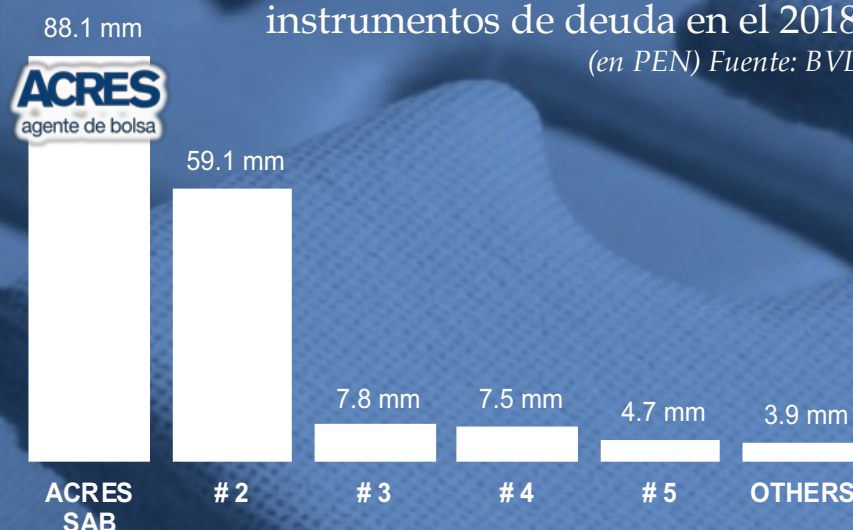
El volúmen de las operaciones de las empresas que conforman la división ACRES Finance creció en forma significativa:

- + 100% en colocaciones primarias
- + 300% en mercado secundario
- USD 140 mm en activos administrados



Empresas de la división ACRES Finance alcanzaron hitos importantes en el mercado de capitales peruano:

Puesto # 1 en la Bolsa de Valores de Lima en colocación primaria de instrumentos de deuda en el 2018 (en PEN) Fuente: BVL



Puesto # 1 en el Mercado Alternativo de Valores – MAV Top 3 transacciones de mayor tamaño en la historia del MAV



La división ACRES Finance cuenta con una plana ejecutiva que diseña y articula la estrategia integral de la división, orientada al desarrollo del mercado de capitales peruano.



Fernando Parodi Zevallos
Presidente Ejecutivo
ACRES Finance



Rui Baracco Lira
Director Ejecutivo
ACRES Finance



Jorge Monsante Burga
Director Ejecutivo
ACRES Finance



Mariella Trujillo Wurtelle
Directora Legal
ACRES Finance



Marisol Lazarte Salazar
CEO
ACRES Finance



Héctor Saavedra Silva
Gerente General
ACRES Agente de Bolsa



Martin Valdeiglesias Monzón
Gerente General
ACRES Titulizadora



Fernando Melgar Barabino
Gerente General
ACRES SAFI



ACRES Finance es miembro de PROCAPITALES - principal gremio del mercado de capitales en el Perú-, en cuyos comités ACRES Finance participa activamente.

d. Grupo Económico

ACRES Titulizadora es parte del grupo económico ACRES Investments, cuyas actividades se realizan en el Perú y están orientadas principalmente a dos ámbitos:



Soluciones Financieras



Desarrollar el mercado de capitales peruano, brindando soluciones creativas e innovadoras de financiamiento e inversión.



Proyectos de Inversión



Desarrollar proyectos de inversión en diversos sectores de la economía peruana donde existen ventajas comparativas.



Entre las principales empresas que conforman el grupo económico ACRES Investments se encuentran:



Sector	Empresa	Actividad
 Financiero	ACRES Finance S.A.	Holding de empresas de servicios financieros. Asesoría financiera y de negocios.
 Financiero	ACRES Sociedad Agente de Bolsa S.A.	Estructuración, colocación, intermediación y custodia de valores.
 Financiero	ACRES Sociedad Tituladora S.A.	Estructuración y administración de fideicomisos de titulización.
 Financiero	ACRES Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.	Estructuración y administración de fondos de inversión.
 Energía	Nueva Esperanza Hydro S.A.	Generación de energía hidroeléctrica.
 Energía	Central Hidroeléctrica Huallaga Hydro S.A.	Generación de energía hidroeléctrica.
 Energía	Empresa de Generación Eléctrica Apurímac S.A.	Generación de energía hidroeléctrica.
 Digital	Digital Business Peru S.A.C.	Servicios de Transformación Digital

e. Capital Social, Acciones Creadas y Emitidas y Número y Valor Nominal de las Acciones

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social suscrito, pagado e inscrito de ACRES Sociedad Titulizadora S.A. asciende a S/ 3,909,485 representado por 3,909,485 acciones nominativas con derecho a voto de un valor nominal de S/. 1.00 (uno y 00/100 Nuevos Soles) cada una.

En Junta de Accionistas de fecha 23 de marzo de 2018, se aprobó el aumento de capital social por capitalización de resultados acumulados por un importe de S/ 91,882 con la creación de 91,882 acciones nominativas de un valor de S/ 1.00 cada una.

f. Estructura Accionaria

Al 31 de diciembre de 2018, la estructura de la participación accionaria de ACRES Titulizadora es la siguiente:

Nombre	# de acciones	Participación Accionaria	Nacionalidad	Grupo Económico
ACRES Finance S.A.	3,909,484	99.99%	Perú	ACRES Investments
ACRES Investments S.A.	1	0.01%	Perú	ACRES Investments

Acciones con derecho a voto:

Tenencia	Número de Accionistas	Porcentaje de Participación
Menor al 1%	1	0.01%
Entre 1% - 5%	-	-
Entre 5% - 10%	-	-
Mayor 10%	1	99.99%
Total	2	100%

g. Autorizaciones

ACRES Titulizadora tiene autorización de funcionamiento para operar como Sociedad Titulizadora emitida por la Superintendencia del Mercado

de Valores (en adelante, SMV). Dicha autorización fue expedida mediante la Resolución CONASEV No. 094-99-EF/94.10 el día 10 de agosto de 2011.

2.2 Descripción de Operaciones y Desarrollo

a. Objeto Social

ACRES Titulizadora se constituyó con el objeto social de desempeñar la función de fiduciario en procesos de titulización, pudiendo para ello dedicarse a la emisión de valores mobiliarios y, en general, realizar todas las actividades permitidas por las leyes aplicables para estructurar, promover y desarrollar procesos de titulización.

Las actividades de ACRES Sociedad Titulizadora S.A. se encuentran reguladas por el Texto Único y Ordenado de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Decreto Supremo No. 093-2002-EF, el Reglamento de Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución CONASEV No. 001-97-EF/94.10, así como las demás normas aplicables.

Así, según lo estipulado por el artículo 9 del Reglamento de Procesos de Titulización de Activos, Resolución CONASEV N° 001-97-EF/94.10 y sus modificatorias, pueden estructurarse a partir de un fideicomiso de titulización, sin que la enumeración sea limitativa, procesos tales como los siguientes:

para cumplir y desarrollar su objeto social, lo cual incluye las siguientes operaciones:

- i) Titulización de carteras de créditos y de otros activos generadores de un flujo de efectivo, creados o no al momento de la celebración del acto constitutivo;
- ii) Aquellos en que se transfiere uno o más bienes inmuebles para que integren el patrimonio fideicometido, y cuya explotación comercial o liquidación respaldará el pago de los valores a emitir;
- iii) Los estructurados para el desarrollo de proyectos específicos, en los que el patrimonio fideicometido se encuentra integrado por los diseños, estudios técnicos y demás medios y activos para el desarrollo de un proyecto, con cuyos frutos y productos se respaldará el pago de los valores que se proyecta emitir;

- iv) Aquellos destinados a financiar obras de infraestructura y servicios públicos, en que los valores a emitir se encuentran respaldados por el flujo de efectivo que éstos generen en el futuro, el mismo que es cuantificado sobre la base de información estadística de años anteriores o con apoyo en proyecciones de años futuros;
- v) Aquellos en los que se transfieran otros activos con el fin de servir de respaldo a los valores a emitir.

Adicionalmente, y de conformidad con el artículo 314 de la Ley del Mercado de Valores, las sociedades titulizadoras pueden constituir fideicomisos que respalden valores representativos de derechos de crédito emitidos por terceras personas. Asimismo, en adición a su finalidad, también pueden respaldar obligaciones contraídas con entidades financieras u organismos multilaterales, de acuerdo con los límites y condiciones que determine la SMV mediante norma de carácter general.

b. Políticas, Normas y Procedimientos

ACRES Titulizadora cuenta con un sistema de control interno y de gestión integral de riesgos que cumple con todas las exigencias del ente regulador e incorpora lineamientos establecidos en el Marco Integrado de Control Interno y de Gestión de Riesgo Empresarial del *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (COSO). El sistema de control interno está conformado por las funciones de gestión de riesgos, auditoría interna y cumplimiento normativo.

Adicionalmente a los requerimientos regulatorios respecto del sistema de control con el que deben contar las Sociedades Titulizadoras, como parte de nuestra política de control interno se tienen implementadas las funciones de auditoría interna y cumplimiento normativo.

La función de Auditoría Interna de ACRES Titulizadora tiene la misión de mejorar las operaciones de la empresa y contribuir al logro de los objetivos aportando un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los controles implementados.

La función de cumplimiento normativo incorpora la evaluación y monitoreo del cumplimiento de toda la normativa aplicable a ACRES Titulizadora, tiene como objetivo identificar y poner en conocimiento oportuno a las áreas de la empresa sobre las normas externas que tienen un impacto directo en sus actividades administrativas y operativas, y monitorear el cumplimiento por parte de todos los trabajadores, gerentes

y Directores de las Normas Internas de Conducta y el Código de Conducta.

ACRES Titulizadora como parte de su compromiso con la sociedad y siendo consciente del daño económico, financiero y social que generan las actividades vinculadas al lavado de activos y financiamiento del terrorismo, tiene implementado, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución CONASEV N° 0033-2011 y sus modificatorias, un sistema de prevención bajo un enfoque basado en riesgos que mediante técnicas de segmentación y perfilamiento permite aplicar de forma eficiente procedimientos de debida diligencia para mitigar la posibilidad de que la empresa sea usada para introducir en la economía fondos de origen ilícito o financiar a grupos terroristas.

c. Productos

ACRES Titulizadora estructura fideicomisos según las necesidades de sus clientes, innovando permanentemente con soluciones eficientes desde el punto de vista financiero, operativo y tributario.

Algunos de los productos de ACRES Titulizadora son los siguientes:

Fideicomiso de Titulización para Cuentas por Cobrar

Se utiliza para obtener financiamiento con el respaldo de activos crediticios. Los flujos de cobranza ingresan al fideicomiso y éste cumple con pagar a los inversionistas.



Fideicomiso de Titulización para Desarrollo Inmobiliario

Tiene como finalidad financiar y desarrollar proyectos en el sector inmobiliario, mitigando riesgos y salvaguardando intereses y derechos de inversionistas y desarrolladores.



Fideicomiso de Titulización para Desarrollo Inmobiliario

Fideicomiso de Titulización con Garantías Inmobiliarias

Se utiliza para constituir garantías inmobiliarias en operaciones de financiamiento con altos niveles de eficacia para su ejecución. En caso de incumplimiento del deudor, permite que los inmuebles sean transferidos en forma ágil y extrajudicial.



Fideicomiso de Titulización con Garantías Inmobiliarias

Fideicomiso de Titulización para Land Banking

Se utiliza para financiar la adquisición de terrenos para posteriores desarrollos inmobiliarios. Los terrenos adquiridos y los flujos provenientes de estos respaldan los derechos de los inversionistas pagar a los inversionistas.



Fideicomiso de Titulización para Inversión en Valores

Es utilizado por inversionistas que desean invertir en un portafolio de valores mobiliarios cuya rentabilidad está relacionada a las inversiones que realiza el patrimonio autónomo en el Perú y/o en el extranjero.



Fideicomiso de Titulización para Renta Inmobiliaria

Permite canalizar inversiones hacia inmuebles generadores de renta inmobiliaria, a través de un patrimonio autónomo que salvaguarda el dominio de los inmuebles y los flujos que genera, otorgando rentas periódicas a los inversionistas.



d. Operaciones

Al 31 de diciembre de 2018, la cantidad de patrimonios fideicometidos bajo administración de ACRES Tituladora ascendió a 45, con un total de USD 140 millones en activos en dominio fiduciario, representando un crecimiento de 164% y 22%, respectivamente, en comparación con el cierre del año anterior.

2.3 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Al 31 de diciembre de 2018, no existen contingencias administrativas, judiciales o arbitrales de carácter patrimonial que puedan afectar las operaciones o situación financiera de la empresa.

2.4 Administración

a. Composición del Directorio



FERNANDO PARODI ZEVALLOS

Presidente del Directorio de ACRES Sociedad Titulizadora S.A, ACRES Sociedad Agente de Bolsa S.A., ACRES Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y de ACRES Finance S.A. Es Contador Público y Bachiller en Administración de Empresas con estudios complementarios en economía y alta dirección.

Cuenta con más de 30 años de experiencia como director, gerente y consultor de grandes empresas industriales y de servicios, siendo la mayoría de ellas entidades bancarias; entre las más destacadas se encuentran Deloitte, NBK Bank, Banco Wiese, Citibank Brasil, Citibank Peru, etc. Además, fue presidente del Comité de Privatización de la Banca donde logro definir una estrategia de privatización en la venta del Banco de Comercio, la fusión del Grupo Continental, entre otros logros importantes. Ha sido fundador, director y gestor de diversas Sociedades Agentes de Bolsa e instituciones del Mercado de Valores en el Perú.

En su desarrollo profesional ha logrado grandes resultados, formando y conduciendo equipos exitosos con elevado nivel de compromiso, desarrollando nuevos negocios y oportunidades, reestructurando y creando empresas, con un adecuado planeamiento, control de gestión, organización, visión estratégica y propuestas creativas.



MARIELLA NATALIA TRUJILLO WURTELLE

Directora de ACRES Sociedad Agente de Bolsa S.A. y ACRES Sociedad Titulizadora S.A. desde noviembre de 2015. Abogada de la Universidad Católica del Perú. En el año 2003 fue expositora en las Jornadas de Derecho Constitucional de la Universidad de Cuyo en la ciudad de Mendoza, Argentina.

Cuenta con experiencia en el área procesal, civil y constitucional, habiéndose desempeñado en el Estudio Sousa & Nakazaki Abogados hasta diciembre del 2007. Asimismo, es socia del Estudio Trujillo & Amorós Abogados S.Civ.R.L, desde enero del 2008 hasta a la fecha



GELSBING VILLAFUERTE ARAOZ

Director de ACRES Sociedad Titulizadora S.A.. Es Director Asociado de la división ACRES Enrrgy del grupo ACRES Investments, y Gerente General de las empresas Nueva Esperanza Hydro S.A., Central Hidroeléctrica Huallaga Hydro S.A. y Empresa de Generación Eléctrica Apurímac S.A..

Ingeniero de sistemas de la Universidad Particular Andina del Cusco. Posee 16 años de experiencia en análisis financiero y proyectos de inversión en energía.

En su desarrollo profesional ha dirigido de forma exitosa la estructuración y desarrollo de proyectos de energía de gran envergadura en todo el país, dentro de los cuales destacan: Central hidroeléctrica Pucará II (70 MW), Ocoña Hydro - OHYSA (150 MW) y el proyecto Cotahuasi Hydro - COTAHYSA (170 MW).

b. Gerencia General



MARTÍN VALDEIGLESIAS MONZÓN

Gerente General de ACRES Titulizadora. Es economista de la Universidad del Pacífico con más de 7 años de experiencia en finanzas, planeamiento tributario, control de gestión, operaciones y estructuración de proyectos.

Se desempeñó como Gerente de Operaciones de ACRES Sociedad Agente de Bolsa S.A. y ACRES Sociedad Titulizadora S.A. entre los años 2018 y 2016. Durante el 2015 y 2014 tuvo a su cargo la jefatura de control de gestión y finanzas de LIQUID (meetliquid.com), elaborando e implementando metas comerciales, de rentabilidad y satisfacción al cliente. Desde el año 2012 forma parte del grupo ACRES Investments, donde ha tenido a cargo la evaluación de proyectos de inversión y la ejecución de servicios de asesoría financiera para empresas de diversos sectores de la economía. Cuenta con experiencia en consultoría de negocios y financiera.

Sección III

3.1 Información Financiera Auditada

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ACRES
titulizadora

ACRES Sociedad Titulizadora S.A.

ACRES SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y
31 DE DICIEMBRE DE 2017**

ACRES SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CONTENIDO

Dictamen de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de **ACRES SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ACRES SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.**, que comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el estado del resultado global, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la dirección en relación con los estados financieros

2. La dirección, es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría Aceptadas en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante en la preparación y presentación fiel de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan fielmente en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de **ACRES SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.** al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Lima, Perú

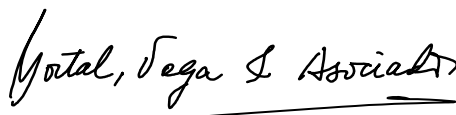
15 de marzo de 2019

Refrendado por:



(Socio)

Hugo Portal Vega
Contador Público Colegiado
Matrícula N° 6264



ACRES SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de		PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017			2018	2017
		S/	S/			S/	S/
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(5)	262,595	27,969	Cuentas por pagar comerciales		2,222	6,584
Cuentas por cobrar comerciales	(6)	144,105	81,040	Cuentas por pagar diversas	(10)	484,833	84,474
Cuentas por cobrar diversas	(7)	99,984	25,875	Impuestos por pagar		126,146	23,026
Cuentas por cobrar a entes relacionados	(8)	569,773	523,474	Total pasivo corriente		613,201	114,084
Gastos anticipados		84,078	1,600				
Total activo corriente		1,160,534	659,958				
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO			
Propiedades de inversión	(9)	3,406,750	3,373,722	Capital social	(11)	3,909,485	3,817,603
Propiedades, mobiliario y equipo		9,417	9,710	Reserva legal		10,209	-
Impuesto a las ganancias diferido		446	223	Resultados acumulados		44,252	111,926
Total activo no corriente		3,416,613	3,383,655	Total patrimonio		3,963,946	3,929,529
Total activo		4,577,147	4,043,613	Total pasivo y patrimonio		4,577,147	4,043,613
Patrimonios fideicometidos	(16)	436,565,818	372,047,507	Patrimonios fideicometidos	(16)	436,565,818	372,047,507

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros.



ACRES SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

		Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	Nota	2018	2017
		S/	S/
INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES			
Ingresos por comisiones y servicios	(12)	1,221,694	671,605
GASTO OPERACIONALES			
Gastos de administración	(13)	(1,447,925)	(617,941)
(Pérdida) Utilidad operativa		(226,231)	53,664
OTROS INGRESOS (EGRESOS)			
Otros ingresos	(14)	287,604	104,840
(Gastos) ingresos financieros, neto		(1,144)	(26)
Diferencia en cambio, neto	(3)	3,764	(12,860)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		63,994	145,618
Impuesto a las ganancias	(15)	(34,930)	(43,527)
Utilidad del año		29,064	102,091

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros.



ACRES SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Nota 11)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

	Capital social		Reserva legal	Resultados acumulados	Patrimonio total
	Cantidad de acciones	S/	S/	S/	S/
Saldo al 01 de enero de 2017	1,981,542	1,981,542	-	1,845,896	3,827,438
Capitalización de resultados acumulados	1,836,061	1,836,061	-	(1,836,061)	-
Utilidad del año	-	-	-	102,091	102,091
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3,817,603	3,817,603	-	111,926	3,929,529
Capitalización de resultados acumulados	91,882	91,882	10,209	(102,091)	-
Ajustes contables	-	-	-	5,353	5,353
Utilidad del año	-	-	-	29,064	29,064
Saldos al 31 de diciembre de 2018	3,909,485	3,909,485	10,209	44,252	3,963,946

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros.



ACRES SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2018	2017
	S/	S/
Utilidad del año	29,064	102,091
Otros ajustes	(25,891)	(12,527)
Variaciones de activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(63,065)	76,897
Otras cuentas por cobrar	(202,886)	(61,152)
Cuentas por pagar comerciales	(4,362)	(35,071)
Otras cuentas por pagar	501,765	(71,806)
Efectivo y equivalentes de efectivo provisto (aplicado) en las actividades de operación	234,626	(1,568)
Aumento (Disminución) del efectivo y equivalentes de efectivo del año	234,626	(1,568)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	27,969	29,537
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	262,595	27,969

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros.



ACRES SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD ECONÓMICA Y OTROS ASPECTOS

a. 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 Finance 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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad ha administrado 45 y 17 patrimonios fideicometidos respectivamente (Nota 16).

b. Aprobación de estados financieros:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Gerencia General y posteriormente serán aprobadas por los Accionistas y Directores. En opinión de la Dirección, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones por dicha Junta. Los estados financieros al 31 de diciembre 2017 fueron aprobados en Junta de Accionistas el 23 de marzo de 2018.

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 2018 y 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.



La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la Dirección ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son importantes para los estados financieros se revelan en la Nota 3.

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 Compañía prepara y presenta sus estados financieros en soles (S/), que es su moneda funcional y de presentación. La moneda funcional del entorno económico principal en la que opera una entidad, es aquella que influye en los servicios que comercializa, entre otros factores.

2.5 Instrumentos financieros

Desde el 1 de enero de 2018 entró en vigor la NIIF 9 que ha sustituido a la NIC 39 en relación a la clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

Clasificación y valoración de activos financieros bajo NIIF 9

La Compañía, basándose en este principio considera el enfoque de clasificación, basado en dos conceptos:

- Las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos y
- El modelo de negocio de la entidad.

Asimismo, considera 3 categorías de valoración:

- (i) Coste amortizado,
Si el objetivo es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- (ii) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y
Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y se mantienen los mismos para ser negociados en el futuro.
- (iii) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.
Fuera de los escenarios anteriores, el resto de activos los valoramos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.



No obstante, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial que se considera:

- Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.
- Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias si de esta manera se reduce o elimina una asimetría contable ("Fair Value Option").

Clasificación de pasivos financieros bajo NIIF 9

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a coste amortizado;
- Pasivos financieros mantenidos para negociar (incluyendo derivados) son instrumentos que se registran en esta categoría cuando el objetivo es generar beneficios a través de la realización de compras y ventas con estos instrumentos;
- Pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados en el momento del reconocimiento inicial ("Fair value option").

En este caso los cambios en el valor razonable originados por la variación del riesgo propio de crédito se llevan a otro resultado integral y no se reciclan posteriormente a la cuenta de resultados.

Deterioro del valor de los activos financieros según NIIF 9

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registrarán, con carácter general de forma anticipada a los actuales. Estos nuevos requerimientos son considerados por la Compañía y considera lo siguiente:

- El modelo de deterioro de NIIF 9 es único para todos los activos financieros, a diferencia de la NIC 39 que tenía modelos de deterioro distintos para los activos a coste amortizado y para los activos disponibles para la venta.
- El modelo de deterioro pivota sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.
- Existe la opción de aplicar un método simplificado para ciertos activos (cuentas por cobrar comerciales, de arrendamiento o activos contractuales) de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.



Metodología para el cálculo del deterioro de los activos financieros bajo NIIF 9

La metodología para el cálculo de las pérdidas esperadas que aplica la Entidad; en caso se requiera de acuerdo a la NIIF 9, refleja:

- Un importe ponderado y no sesgado, determinado mediante la evaluación de una serie de resultados posibles,
- El valor del dinero en el tiempo, e
- Información razonable y soportable que esté disponible sin un esfuerzo o coste excesivo y que refleje tanto condiciones actuales como predicciones sobre condiciones futuras.
- Las pérdidas esperadas se estiman tanto de forma individual ó colectivamente.
- Información presente pasada y futura tanto para la detección del incremento de riesgo significativo como para la medición de las pérdidas esperadas.
- A la hora de estimar las pérdidas esperadas no identificamos todos los posibles escenarios. Sin embargo, se debe considerar la probabilidad de que ocurra un evento de pérdida y la probabilidad de que no ocurra, incluso aunque la posibilidad de que ocurra una pérdida sea muy pequeña.
- Asimismo, cuando no exista una relación lineal entre los diferentes escenarios económicos futuros y sus pérdidas esperadas asociadas se utiliza más de un escenario económico futuro para la estimación.

2.6 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.

2.7 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. Dichas propiedades de inversión, se muestran en los estados financieros a su valor razonable, tomando en consideración el valor de tasación medido por un profesional independiente al cierre de cada periodo contable.

2.8 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación.

2.9 Pasivos y activos contingentes

Los activos y pasivos contingentes cuyos atributos de obligación presente legal o implícita del pasado, la probabilidad de una salida de recursos para liquidar la misma y se pueda hacer una estimación fiable del monto de la obligación; no concurren, no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros si son de importancia material.



2.10 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 su patrimonio.

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

2.11 Impuesto a las ganancias

El cargo por impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la renta imponible del año, utilizando tasas impositivas establecidas por Ley a la fecha de los estados financieros.

2.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos 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 pagan.

2.13 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 pagan.

2.14 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.

2.15 Clasificaciones

La clasificación en el estado de situación financiera presenta por separado los activos y pasivos corrientes y no corrientes en su estado de situación financiera. Los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera que se realicen (o estén destinados a la venta o el consumo) en el ciclo operativo normal, se mantengan principalmente para ser comercializados o se realicen dentro de los doce meses posteriores al período del informe. Además, el efectivo o los activos equivalentes de efectivo se clasifican como activos corrientes, a menos que se limite a ser intercambiado o utilizado para liquidar un pasivo por al menos doce meses después del período del informe. Un pasivo se clasifica como un pasivo corriente si no tiene un derecho incondicional de diferir la liquidación del pasivo por al menos doce meses después del período de presentación de reporte.

2.16 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 Compañía, 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.

2.17 Nuevos pronunciamientos contables

La Compañía, decidió adoptar en el momento de su vigencia y no adoptar anticipadamente, las normas e interpretaciones contables que fueron emitidas por el IASB y que serán efectivas a partir del 1 de enero de 2019 o en fecha posterior. Si correspondiese aplicar alguna de ellas.

3. ESTIMACIONES CONTABLES DE IMPORTANCIA RELATIVA

Los estimados contables usados, son continuamente evaluados por la Dirección y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias. La estimación significativa que se ha incluido en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 corresponde a la medición del valor razonable de las propiedades de inversión

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1. Factores de riesgo financiero

a. Riesgos de mercado

i. Riesgo de tipo de cambio

Las transacciones en moneda extranjera se han dado en dólares estadounidenses y están vinculadas con las actividades propias; por ende, la Sociedad, tiene una exposición significativa de verse afectada o beneficiada por la variación en el tipo de cambio de dicha moneda.

El registro en soles de las operaciones en moneda extranjera y el ajuste de saldos de activos y pasivos financieros denominados en la misma moneda, se efectúa utilizando el tipo de cambio que establece la Superintendencia de Banca y seguros y AFPs - SBS.



Los saldos en moneda extranjera al 31 de diciembre se resumen como sigue:

	2018	2017
	US\$	US\$
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	61,768	1,548
Cuentas por cobrar comerciales	41,156	25,028
Cuentas por cobrar a relacionados	83,081	76,030
Cuentas por cobrar diversas	9,030	6,500
Servicios y otros Contratados por Anticipado	9,232	
Otros Activos	242	
	<u>204,508</u>	<u>109,106</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar comerciales	-	-
Cuentas por pagar diversas	(136,023)	(20,451)
	<u>(136,023)</u>	<u>(20,451)</u>
Exposicion neta	<u>68,485</u>	<u>88,655</u>

Los tipos de cambio utilizados para el registro de las operaciones en moneda extranjera han sido:

	En S/	
	2018	2017
1 US\$ - Tipo de cambio - compra (activos)	3.369	3.238
1 US\$ - Tipo de cambio - venta (pasivos)	3.379	3.245

La Compañía al 31 de diciembre ha registrado diferencia de cambio como sigue:

	2018	2017
	S/	S/
Ingresos	32,041	12,729
Gastos	(28,276)	(25,589)
	<u>3,764</u>	<u>(12,860)</u>

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito o el riesgo de incumplimiento de terceros, se controla mediante la implementación de aprobaciones de créditos, límites y procedimientos de monitoreo. Cuando es necesario, la Sociedad obtiene garantías para asegurar los valores o los acuerdos originados.

Las cuentas por cobrar de la Sociedad se liquidan en el corto plazo, la Sociedad cuenta con políticas para aceptar clientes y evaluar su comportamiento. En consecuencia, en opinión de la Dirección, la Sociedad no tiene un riesgo de crédito significativo al 31 de diciembre de 2018 y 2017.



c. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Sociedad no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento. La liquidez se controla principalmente a través del calce de los vencimientos de activos y pasivos.

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Sociedad, los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 tienen vencimientos menores a 30 días y se compensan en su totalidad con los flujos de ingresos de las cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar y el efectivo y equivalentes de efectivo; en ese sentido, en opinión de la Dirección no existe un riesgo significativo de liquidez a la fecha de los estados financieros.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	S/	S/
Cuentas corrientes	262,595	8,412
Fondos restringidos	-	19,557
	<u>262,595</u>	<u>27,969</u>

La Sociedad, mantiene sus cuentas en dos entidades financieras locales, las cuales están denominadas en moneda nacional y moneda extranjera, y son de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	S/	S/
Servicio por administracion de patrimonios	119,766	81,040
Estructuracion y servicios legales	18,888	-
Alquileres	5,451	-
	<u>144,105</u>	<u>81,040</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, corresponde a la facturación pendiente de cobro por los servicios de administración que la Sociedad brinda a los patrimonios fideicometidos. Dichas cuentas por cobrar están denominadas en soles y en dólares estadounidenses, tienen vencimientos corrientes y no generan intereses.



7. CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS

Al 31 de diciembre este rubro comprende:

	2018	2017
	S/	S/
Saldo a favor de impuestos (a)	68,360	4,400
Diversas	22,240	21,440
Anticipos a proveedores	9,384	35
	<u>99,984</u>	<u>25,875</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo a favor de impuestos corresponde en su mayor proporción a renta de tercera categoría; el impuesto a la renta puede ser recuperado explicándolo contra el saldo a pagar resultante del mismo impuesto en los periodos siguientes.

8. CUENTAS POR COBRAR A ENTES RELACIONADOS

Al 31 de diciembre este rubro comprende:

	2018	2017
	S/	S/
Comerciales:		
Entes relacionados	7,920	-
	<u>7,920</u>	<u>-</u>
No comerciales:		
Entes relacionados (a)	561,853	523,474
	<u>569,773</u>	<u>523,474</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a préstamos otorgados para capital de trabajo, los cuales no tienen garantías específicas y su vencimiento se realizará en un periodo de 12 meses.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre este rubro comprende:

Activo	Saldo inicial	Adición	Saldo final
	S/	S/	S/
Costo			
Terreno	648,422	-	648,422
Edificación	856,386	-	856,386
	<u>1,504,808</u>	<u>-</u>	<u>1,504,808</u>
Medición			
Terreno	805,315	14,231	819,546
Edificación	1,063,599	18,797	1,082,396
	<u>1,868,914</u>	<u>33,028</u>	<u>1,901,942</u>
Valor neto	<u>3,373,722</u>	<u>33,028</u>	<u>3,406,750</u>

El valor razonable de la propiedad de inversión ha sido determinado por especialistas independientes y su efecto ha sido acreditado a la cuenta de resultados del ejercicio.



10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Este rubro al 31 de diciembre está conformado:

	2018	2017
	S/	S/
Anticipos de clientes(a)	402,345	55,610
Fondo de garantía	17,334	16,647
Diversas	65,153	12,217
	<u>484,833</u>	<u>84,474</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018, incluye principalmente los pagos adelantados por el servicio de administración de patrimonios.

11. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2018, ACRES Sociedad Titulizadora S.A. cuenta con un capital social, inscrito y representado por S/ 3, 909,485 acciones nominativas de un valor nominal de S/ 1.00 cada una íntegramente suscritas y totalmente pagadas. Cada acción da derecho a un voto, cumpliendo con la normativa aplicable vigente respecto del capital mínimo fijado por Ley.

En Junta de Accionistas de fecha 23 de marzo de 2018, se aprobó el aumento de capital social por capitalización de resultados acumulados por un importe de S/91,882, con la creación de 91,882 acciones nominativas de un valor de S/1.00 cada una.

La estructura de participación accionaria al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

Participación individual del capital	N° de accionistas	Porcentaje de participación
De 0.01% a 1%	1	0.01
De 1.01% a 99.99%	1	99.99
	<u>2</u>	<u>100.00</u>

b) Patrimonio mínimo

De acuerdo con la Ley de Mercado de valores, aprobado por Derecho Legislativo N°861 y el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, el capital mínimo fijado para las sociedades titulizadas al 31 de diciembre de 2017 ascendió a S/1 461,498 (S/ 1434,032 al 31 de diciembre de 2016). Asimismo, y en aplicación integral de los artículos 1 y 303 de la Ley de Mercado de Valores, así como el artículo 18 del Reglamento de Titulización de Activos, en el caso de patrimonios fideicometidos cuyas emisiones se realicen mediante oferta pública, el capital mínimo de la Sociedad deberá ser incrementado a razón de 0.5 por ciento del valor total de los activos de cada Patrimonio Fideicometido administrados por la Sociedad, o alternatively la Sociedad podrá optar por incrementar el capital social mínimo requerido en 0.05 por ciento del valor total de los activos de todos los patrimonios fideicometidos sujetos a su dominio, en cuyo caso deberá constituir garantías equivalentes al 0.5 por ciento del valor total de los activos de todos los patrimonios fideicometidos administrados por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el patrimonio de la Sociedad es mayor al capital exigido.



c) Reserva legal

Según dispone la Ley General de Sociedades, se requiere que un mínimo del 10 % de las utilidades distribuible de cada ejercicio, se transfiera a una reserva legal hasta que esta sea igual al 20% del Capital. La reserva legal puede compensar pérdidas o puede ser capitalizada existiendo en ambos casos la obligación de reponerla. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad ha realizado la transferencia a reserva legal por S/10,209 correspondiente a las utilidades generadas en el ejercicio 2017.

12. INGRESOS OPERACIONALES

Este rubro comprende lo siguiente:

	2018	2017
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Administración de patrimonios fideicometidos	921,918	597,642
Estructuración de patrimonios	283,661	73,963
Asesoría financiera	16,115	-
	<u>1,221,694</u>	<u>671,605</u>

13. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Este rubro comprende lo siguiente:

	2018	2017
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Gastos de personal	346,303	196,736
Servicios prestados por terceros (*)	791,861	324,112
Alquileres	91,544	59,746
Tributos	8,347	5,465
Otros gastos de gestión	122,605	29,647
Depreciación	2,883	2,235
Provisiones	84,382	-
	<u>1,447,925</u>	<u>617,941</u>

	2018	2017
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Asesoría administrativa y contable	44,977	30,452
Prestación de servicios generales	228,000	182,491
Servicios de colocación	129,760	15,393
Asesoría legal y tributaria	267,382	64,086
Gastos y derechos notariales	36,179	7,553
Otros servicios	85,564	24,139
	<u>791,862</u>	<u>324,114</u>

(*) Servicios prestados por terceros



14. OTROS INGRESOS

Este rubro comprende lo siguiente:

	2018	2017
	S/	S/
Alquiler de oficina	128,467	100,078
Ingreso por medicion a valor razonable	33,027	-
Otros	126,110	4,762
	<u>287,604</u>	<u>104,840</u>

15. SITUACIÓN TRIBUTARIA

a. Impuesto a las ganancias

La tasa del impuesto a las ganancias aplicable a la Sociedad para el ejercicio 2018 ha sido de 29.5% sobre la renta neta imponible.

La distribución de dividendos y cualquier forma de utilidades a favor de personas naturales y personas jurídicas no domiciliadas está gravada con una tasa de 5%. Asimismo, toda suma o entrega en especie que resulte renta gravable de la tercera categoría que represente una disposición indirecta de renta no susceptible de posterior control tributario, incluyendo sumas cargadas a gastos e ingresos no declarados (dividendos presuntos), están afectas a una tasa adicional de 5%.

El resultado tributario por el período terminado el 31 de diciembre ha sido determinado como sigue:

	2018	2017
	S/	S/
Resultado antes de participaciones e impuestos	63,994	145,618
(+) Adiciones	104,189	8,327
(-) Deducciones	(49,020)	(5,641)
Renta/Pérdida del ejercicio	119,163	148,304
Renta neta imponible	119,163	148,304
Impuesto a las ganancias	(35,153)	(43,750)

Las partidas de conciliación entre el resultado contable y la renta neta imponible han sido determinadas siguiendo las disposiciones de la Ley del Impuesto a las ganancias y su Reglamento, así como disposiciones complementarias, y pueden ser clasificadas - según su efecto - en temporales o permanentes. El gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado de resultados comprende:

	2018	2017
	S/	S/
Impuesto a las ganancias corriente	(35,153)	(43,750)
Impuesto a las ganancias diferido	223	223
	<u>(34,930)</u>	<u>(43,527)</u>



b. Declaraciones juradas

La Administración Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser el caso, corregir el Impuesto a las ganancias determinado por la Sociedad dentro de los cuatro (4) años siguientes al de presentación de la declaración jurada correspondiente (años abiertos a fiscalización).

Las declaraciones juradas del Impuesto a las ganancias de los años 2014 a 2017 están abiertas a revisión por parte de la Administración Tributaria. La declaración jurada del año 2018, pendiente de presentación, podrá ser revisada dentro del plazo previamente señalado.

Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas tributarias, no es posible anticipar si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. En caso de recibirse acotaciones fiscales, los mayores impuestos, recargos, reajustes, sanciones e intereses moratorios que pudieran surgir serían aplicados contra los resultados de los años en que se produzcan las liquidaciones definitivas.

c. Precios de transferencia

Para propósitos de la determinación del Impuesto a la Renta e IGV, los precios y montos de las contraprestaciones que se hubieran acordado en transacciones con partes vinculadas o que se realicen desde, hacia o a través de países o territorios de baja o nula imposición, se encuentran sujetos a las normas de precios de transferencia, debiendo contarse con documentación e información que sustente los métodos y criterios de valuación aplicados en su determinación.

Desde el 1 de enero de 2017, los contribuyentes sujetos a las normas de precios de transferencia están obligados a presentar hasta tres (3) declaraciones juradas informativas, de ser el caso, conforme se detalla a continuación:

Declaración jurada informativa	Sujetos obligados	Información a incluir
Reporte Local	Quienes transen con partes vinculadas y/o paraísos fiscales, y tengan ingresos devengados superiores a 2,300 UIT	Transacciones que generen rentas gravadas y/o costos o gastos deducibles para fines del Impuesto a la Renta
Reporte Maestro	Contribuyentes que formen parte de un grupo empresarial cuyos ingresos devengados excedan de 20,000 UIT	Estructura organizacional, descripción del negocio o negocios, y las políticas de precios de transferencia en materia de intangibles y financiamiento del grupo y su posición financiera y fiscal
Reporte País por País	Contribuyentes que formen parte de un grupo multinacional	Aquella relacionada con la distribución global de ingresos, impuestos pagados y actividades de negocio de cada una de las entidades pertenecientes al grupo



16. CUENTAS DE ORDEN - PATRIMONIOS FIDEICOMETIDOS

A continuación se presenta el total de patrimonios fideicometidos administrados por la Sociedad:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>S/</u>	<u>S/</u>
Activos de patrimonios en fideicomiso originados por terceros, de patrimonios que respaldan valores que no son objeto de oferta pública		
45 patrimonios administrados (17 en el año 2017)	<u>436,565,818</u>	<u>372,047,507</u>

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

No se han identificado eventos subsecuentes al 31 de diciembre de 2018 que deban ser reportados en el presente informe.

