

TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA
Sociedad Anónima

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**

**TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA
SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

ÍNDICE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ABREVIACIÓN

S/. = NUEVO SOL

\$ US = DÓLAR ESTADOUNIDENSE



J. SANCHEZ MEZA & ASOCIADOS **CONTADORES PÚBLICOS S.C.**

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**AUDITORES
CONSULTORES**

A los señores Accionistas
TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Trust Sociedad Titulizadora S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, Esta responsabilidad incluye: diseñar, implantar y mantener el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que no contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

3. Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría con la finalidad de obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son los apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente la situación financiera de Trust Sociedad Titulizadora S.A. al 31 de diciembre de 2013, y al 31 diciembre de 2012, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.




J. SANCHEZ MEZA & ASOCIADOS
CONTADORES PÚBLICOS S.C.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AUDITORES
CONSULTORES

Lima, 4 de abril de 2014

Refrendado por


Julio Cesar Sánchez Meza
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula N° 01-19199

TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y DE 2012
(Expresado en nuevos soles)

<u>ACTIVO</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activo Corriente			Pasivo corriente		
Efectivo y equivalente de efectivo	57,709	88,086	Cuentas por pagar comerciales	5,033	2,806
Cuentas por cobrar (Nota 4)			Otras cuentas por pagar (Nota 6)		
Cuentas por cobrar comerciales	23,023	21,004	Relacionadas	-	95,070
Otras cuentas por cobrar relacionadas	73,080	160,398	Diversas	3,763	2,088
Otras cuentas por cobrar	19,607	27,427	Total del pasivo corriente	<u>8,796</u>	<u>99,964</u>
Total del activo corriente	<u>173,419</u>	<u>296,915</u>			
Activo no Corriente			Patrimonio Neto (Nota 7)		
Inversiones financieras (Nota 5)	1,668,574	1,476,068	Capital	4,603,600	4,603,600
Activo por impuesto a la renta diferido (Nota 13)	504,671	572,191	Resultados acumulados	(2,265,732)	(2,358,390)
Total del activo no corriente	<u>2,173,245</u>	<u>2,048,259</u>		<u>2,337,868</u>	<u>2,245,210</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>2,346,664</u>	<u>2,345,174</u>	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>2,346,664</u>	<u>2,345,174</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012
 (Expresado en nuevos soles)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos operacionales	11,435	-
UTILIDAD BRUTA	11,435	-
Gastos operacionales		
Gastos de administración (Nota 8)	(61,853)	(1,007,743)
Otros ingresos	21,084	115,495
PÉRDIDA OPERATIVA	(29,334)	(892,248)
OTROS INGRESOS (EGRESOS) :		
Ingresos financieros (Nota 9)	150,788	50,682
Gastos financieros (Nota 10)	(126,312)	(371,903)
Diferencia de cambio, neto (Nota 3)	165,037	(79,622)
Utilidad (pérdida) neta antes de impuesto a las ganancias	160,178	(1,293,091)
Impuesto a las ganancias (Nota 11)	(67,520)	381,790
Utilidad (pérdida) del año	92,658	(911,301)

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros

TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en nuevos soles)

	Capital	Resultados acumulados	Total patrimonio neto
Saldo al 1 de enero de 2012	2,500,000	(1,447,089)	1,052,911
Aumento de capital	2,103,600	-	2,103,600
Pérdida del ejercicio	-	(911,301)	(911,301)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	4,603,600	(2,358,390)	2,245,210
Utilidad del ejercicio	-	92,658	92,658
Saldo al 31 de diciembre de 2013	4,603,600	(2,265,732)	2,337,868

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

TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012
(Expresado en Nuevos Soles)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Cobranza a clientes	13,711	-
Otros cobros relativos a la actividad	12,230	94,764
Menos:		
Pago de proveedores	(45,747)	(8,268)
Pago de tributos	(7,106)	(94,300)
Otros pagos relativos a la actividad	(7,811)	(3,574)
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de operación	(34,723)	(11,378)
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Venta de valores	467,937	99,381
Compra de valores	(369,811)	(73,200)
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de inversión	98,126	26,181
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Préstamos de Terceros	3,812	73,283
Amortización de préstamo	(97,592)	-
Disminución (aumento) de efectivo y equivalente de efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	(93,780)	73,283
Disminución (aumento) neto de efectivo	(30,377)	88,086
Efectivo al inicio del ejercicio	88,086	-
Efectivo al final del año	57,709	88,086

Las notas que se acompaña forman parte de los estados financieros

TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012
(Expresado en Nuevos Soles)

CONTINUACIÓN.....

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Conciliación del resultado neto con el efectivo utilizado en actividades de operación		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	92,658	(911,301)
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Más:		
Ajuste de inversiones	(290,632)	1,544,884
Impuesto a la renta diferido	67,520	(381,790)
Cargos y abonos por cambios netos en el activo corriente y en el pasivo corriente		
Cuentas por cobrar comerciales	(2,019)	1,203
Otras cuentas por cobrar	95,138	(174,017)
Cuentas por pagar comerciales	2,227	2,806
Otras cuentas por pagar	385	(93,163)
Efectivo utilizado en las actividades de operación	(34,723)	(11,378)

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

TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

NOTA 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.-

Trust Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante la Compañía), es una sociedad anónima que tiene por objeto exclusivo desempeñar la función de fiduciaria 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. La Compañía fue constituida en setiembre de 1997, su plazo de duración es indefinido La Compañía es subsidiaria de Argenta Sociedad Agente de Bolsa SA. quien posee el 83.15 por ciento de su capital.

Mediante Resolución de la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores – CONASEV (ahora Superintendencia del Mercado de Valores) N° 036-99-EF/94.10, de marzo de 1999, se dispuso su inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores y se autorizó su funcionamiento.

El domicilio de la Compañía está situado en la Av. Del Pinar N° 180, Oficina 1203, Santiago de Surco. La Compañía, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no cuenta con empleados.

Las operaciones de la Compañía y de los patrimonios administrados son normadas por el Decreto Legislativo N° 861, Ley de Mercado de Valores y del Reglamento de Procesos de Titulización de Activos aprobado por Resolución CONASEV N° 001-97-EF/94.10 de 9 de enero de 1997, modificado por Resolución CONASEV N° 046-2004-EF/94.10 y por otras normas complementarias que CONASEV (ahora Superintendencia del Mercado de Valores) ha emitido.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 se someterán a consideración de la Junta General de Accionistas que será convocada dentro de los plazos establecidos por ley. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 fueron sometidos a consideración de la Junta de General de Accionistas del 12 de abril de 2013.

Actualmente, la Compañía es fiduciaria y administradora de tres patrimonios en fideicomiso:

- Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861 – Título XI – Inmuebles Argenta, se constituyó el 30 de setiembre de 2000 titulizando 7 inmuebles valorizados en US\$ 2'469,160, habiendo emitido y colocado en oferta privada US\$ 4'000,000 en Bonos de Titulización Inmuebles Argenta, cuyo valor nominal asciende a un dólar estadounidense cada uno y tenían como fecha de redención el 30 de setiembre de 2005. La Junta de Fideicomisarios reunida en esta fecha acordó la extensión del vencimiento de los Bonos hasta el

30 de setiembre de 2010 y tomó otros acuerdos importantes respecto a este patrimonio.

La Junta de fideicomisarios celebrada el 30 de setiembre de 2010 acordó prorrogar la condonación de los intereses atribuibles a los Bonos de Titulización Inmuebles Argenta, hasta que dicho patrimonio en fideicomiso sea disuelto, liquidado y extinguido y tomó otros acuerdos importantes.

Entre los años 2013 y 2011 se han vendido cinco inmuebles que habían sido cedidos al Patrimonio en Fideicomiso, habiéndose amortizado bonos de titulización Inmuebles Argenta por US \$ 2,296,080 quedando un saldo de bonos por pagar de US\$ 1,003,920 al 31 de diciembre de 2013.

- **Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861 – Título XI – Corporación Técnica de Comercio**, que se constituyó titulizando un derecho judicial de cobranza y de embargo contra la empresa AGRO PUCALA S. A. A., por incumplimiento de contrato, valorizado en un mínimo de US\$ 5'723,711.84, importe fijado por la Corte Superior de Lambayeque el 20 de noviembre de 1997, habiendo emitido y colocado en oferta privada US\$ 2'500,000 en Bonos de Titulización Corporación Técnica de Comercio, de un valor nominal de un dólar estadounidense cada uno; el principal y los intereses serán cancelados al contado, en la oportunidad que los derechos de cobranza o de embargo sean ejecutados.

- **Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861 – Título XI – Agricorp USA** que se constituyó titulizando un terreno valorizado en US\$ 9'450,000, el 29 de octubre de 1999 habiendo emitido y colocado en oferta privada US\$ 4'000,000 en Bonos de Titulización Agricorp USA, cuyo valor nominal asciende a un dólar estadounidense cada uno. La situación de este Patrimonio se describe en la nota 13.

NOTA 2.- BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas en los años presentados, a menos que se indique lo contrario:

2.1. Bases de presentación.-

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

La preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de políticas contables de la Compañía.

La Compañía ha aplicado de manera uniforme las políticas contables en la preparación de su estado de situación financiera de todos los períodos que se presentan.

De otro lado, el Consejo Normativo de Contabilidad a través de la Resolución N° 052-2013-EF/30 emitida el 24 de enero de 2013 oficializó las modificaciones de las NIIF 10 y 12 y de la NIC 27; asimismo mediante Resolución 053-2013-EF/30 emitida el 11 de setiembre de 2013, oficializó la CINIIF 21 y la versión 2013 de las NIC, NIIF y CINIIF vigentes. La aplicación de las versiones es a partir del día siguiente de la emisión de la resolución o posteriormente, según la entrada en vigencia estipulada en cada norma.

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad del Directorio de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de la contabilidad de la Compañía y han sido preparados sobre la base del costo histórico, los estados financieros se presentan en nuevos soles, excepto cuando se indique una expresión monetaria distinta.

2.2. Traducción de moneda extranjera.-

a) Moneda funcional.-

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en nuevos soles, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

b) Transacciones y saldos.-

Las transacciones en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones o de la fecha de valuación cuando las partidas se redimen. Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio que resultan del pago de tales transacciones y de la traducción a los tipos de cambio al cierre del año de activos y de pasivos monetarios, se reconocen en el estado de resultados.

Las ganancias y pérdidas en cambio se presentan en el estado de resultados en el rubro “diferencia de cambio, neto”.

2.3. Activos financieros.-

- a) La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas, préstamos y cuentas por cobrar a relacionadas, activos financieros disponibles para la venta, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito para el cual el activo financiero se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía mantiene activos financieros de las categorías de valor razonable a través de ganancias o pérdidas, activos financieros disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar a relacionadas.

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derechos a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, salvo por los de vencimientos mayores a doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y las otras cuentas por cobrar a relacionadas se incluyen en el estado de situación financiera.

b) Activos financieros a valor razonable con cambios a resultados

Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente para efectos de ser vendido en el corto plazo o si es designado así por la Gerencia. Los instrumentos financieros derivados también se clasifican como negociables a menos que se designe como de cobertura. Los activos en esta categoría se clasifican como activos corrientes si son mantenidos como negociables o se espera que se realicen dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del balance general.

c) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o que no clasifican en ninguna de las otras categorías.

Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros negociables se reconocen posteriormente al valor razonable. Cuando los valores clasificados como disponibles para la venta se venden o desvalorizan, los ajustes a valor razonable acumulados se incluyen en el estado de resultados integrales como ganancias o pérdidas en inversiones en valores.

La Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de la desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros.

2.4. Pasivos financieros.-

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios a resultados, préstamos y cuentas por pagar. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de préstamos, mantiene al costo amortizado.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 los pasivos financieros de la Compañía incluyen otros pasivos financieros y otras cuentas por pagar.

2.5. Pérdida por deterioro.-

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de activos de vida útil prolongada se ha deteriorado, la Gerencia estima su valor recuperable y si es necesario reconoce una pérdida por deterioro con cargo a resultados del ejercicio. Esta pérdida es el monto en el que el valor del activo es reducido a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta y su valor de uso. El valor de venta neto corresponde al monto que se obtendría de la venta del activo en una transacción cerrada entre partes no relacionadas, el precio de referencia en un mercado activo o el de transacciones similares recientes. El valor en uso corresponde al valor presente de los flujos futuros estimados que se obtendría del uso continuo del activo y su disposición final al término de su vida útil.

2.6. Impuesto a la renta corriente y diferido.-

El impuesto a la renta corriente es determinado sobre la base de la renta imponible calculada de acuerdo con la legislación tributaria aplicable a la Compañía. La tasa de impuesto a la renta aplicable a la Compañía es de 30 por ciento.

El impuesto a la renta diferido se determina por el método del estado de situación financiera, sobre la base de diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación vigente y que se espera sea aplicable cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice, o el impuesto a la renta diferido pasivo se pague.

El activo y pasivo diferido se reconocen sin tener en cuenta el momento en que se estima que las diferencias temporales se anulan. Los 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.

2.7. Pasivos y activos contingentes.-

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros, a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que generen ingresos de recursos.

2.8. Reconocimiento de ingresos y gastos.-

Los ingresos por administración de los patrimonios fideicometidos, se reconocen cuando se da el servicio.

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

2.9. Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF emitidas a nivel internacional pero que no son obligatorias en el Perú. .-

- NIC 32 “Instrumentos financieros: presentación – compensación de activos y pasivos financieros (modificación), efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014.
- NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (modificada), efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014.
- NIIF 9 “Instrumentos financieros: clasificación y medición (corregida), no tiene fecha efectiva de entrada en vigencia.
- CINIIF 21 “Gravámenes” efectiva para períodos que empiezan en o a partir del 1 de enero de 2014.
- Modificaciones a la NIIF 10 “Estados financieros consolidados”; NIIF 12 “ Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 27 “ Estados financieros consolidados y separados”, efectivas para los períodos que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras a la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera; NIIF 2 “ Pagos basados en acciones”; NIIF 3 “Combinaciones de Empresas”; NIIF 8 “Segmentos de Operación”; NIIF 13 “Medición del valor razonable”; NIC 16 “ Propiedades, planta y equipo” NIC 24 “ Información a revelar sobre partes relacionadas; NIC 38 “Activos intangibles” y NIC 40 “Propiedades de Inversión”, efectivas para los períodos que comiencen en o a partir del 1 de julio de 2014.
- NIIF 12 “Divulgación de la participación en otras entidades”, vigente para períodos que empiezan en o a partir del 1 de enero de 2013.
- NIIF 13 “Medición a valor razonable”, vigente para períodos que empiezan en o a partir del 1 de enero de 2013.

NOTA 3.-OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA.-

Los saldos en dólares estadounidenses (US\$) al 31 de diciembre, se resumen como sigue:

	US\$	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos		
Caja	19,548	34,557
Cuentas por cobrar	34,396	75,886
Inversiones en valores	596,426	577,190
	<u>650,370</u>	<u>687,633</u>
Pasivos		
Cuentas por pagar	<u>(1,800)</u>	<u>-</u>

Activo neto	<u>648,570</u>	<u>687,633</u>
Equivalente en nuevos soles	<u>1,811,300</u>	<u>1,752,777</u>

Dichos saldos han sido expresados en nuevos soles a los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros para la compra y/o venta, vigentes al 31 de diciembre:

	<u>S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
US\$ - tipo de cambio compra (activos)	2.794	2.549
US\$ - tipo de cambio venta (pasivos)	2.796	2.551

La Compañía registró ganancias en cambio en el año por S/. 200,887 (S/. 18,940 en el 2012) y pérdidas en cambio por S/. 35,850 (S/. 98,562 en el 2012). Que se presenta como ganancia neta en el estado de resultados integrales por S/. 165,037 en el año 2013; y pérdida en cambio de S/. 79,622 en el año 2012.

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR.-

Este rubro comprende lo siguiente:

	<u>S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comerciales , vencidas más de 360 días		
Por administración de Patrimonios Fideicometidos :		
Patrimonio Agricorp US\$ 8,240	23,023	21,004
	<u>23,023</u>	<u>21,004</u>
Otras cuentas por cobrar		
Relacionadas corriente		
Patrimonio en Fideicomiso Inmuebles Argenta US\$		
26,156 (US \$ 62,296 en el año 2012)	73,080	160,398
	<u>73,080</u>	<u>160,398</u>
No relacionadas		
Corriente		
SUNAT (Crédito Fiscal)	15,292	15,396
Patrimonio en Fideicomiso Agricorp USA	4,315	-
Embotelladora Don Jorge S.A. US\$ 4,270	-	12,031
	<u>19,607</u>	<u>27,427</u>

En años anteriores, la Compañía procedió a realizar el castigo de las facturas giradas entre los años 2000 y 2001 al Patrimonio Agricorp USA por US \$ 208,000,

equivalentes a S/. 648,960, al considerar que tanto el Generador, como el Patrimonio incumplieron con el contrato de Titulización, al no abonar los trimestres vencidos por concepto de administración, ni los intereses correspondientes; así como, al haberse procedido a la adjudicación del inmueble titulizado a favor de los fideicomisarios, sin embargo, esta cobranza se gestionará al realizarse la venta de este inmueble y la liquidación de este Patrimonio.

El movimiento de otras cuentas por cobrar a las compañías relacionadas durante el año fue el siguiente:

<u>Vinculada</u>	Saldo inicial	<u>Adiciones</u>	<u>Deducciones</u>	Saldo final
	<u>1.1.2013</u>			<u>31.12.2013</u>
	S/.	S/.	S/.	S/.
Patrimonio en Fideicomiso I. Argenta	160,398	-	(87,318)	73,080
	160,398	-	(87,318)	73,080

Este saldo corresponde a préstamos realizados a esta relacionada para capital de trabajo, no tiene vencimiento estipulado, ni garantías conocidas.

NOTA 5.-INVERSIONES FINANCIERAS.-

Al 31 de diciembre este rubro comprende lo siguiente:

					<u>S/.</u>	
<u>Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento</u>	<u>Clase de valor</u>	<u>Cantidad de títulos</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
Bonos Inmuebles Argenta, neto de deterioro	Bonos	1,169,191	US\$ 520,457	1,454,157	1,440,863	
<u>Fondos Mutuos</u>			Valor Cuota			
Fondo Selectivo	Cuotas	15,820.05	US\$ 4.80208049	212,258	30,395	
Fondo Incasol	Cuotas	2,476.64	S/. 0.87168164	2,159	4,810	
				1,668,574	1,476,068	

Las principales características de los Bonos de Titulización Inmuebles Argenta son:

Serie	: Serie única
Valor nominal	: US\$ 1
Clase	: Nominativos representados por certificados físicos
Fecha de emisión	: 30 de Setiembre de 2000 *
Plazo	: Vencían el 30 de Setiembre de 2005 *
Tasa de interés	: 10 por ciento anual pagadero en dólares por trimestres vencidos *

La fecha de vencimiento de los bonos, y de los intereses fueron cambiadas conforme a lo acordado en las Juntas de Fideicomisarios siguientes:

* ***La Junta de fideicomisarios celebrada el 30 de Setiembre de 2005 tomó entre otros los siguientes acuerdos:***

- No liquidar el Patrimonio Fideicometido Inmuebles Argenta
- Ratificar a Trust Sociedad Titulizadora S.A. como Fiduciaria del Patrimonio Fideicometido Inmuebles Argenta
- Condonar los intereses devengados por los Bonos de Titulización Inmuebles Argenta, hasta el 30 de Setiembre de 2007.
- Extender el plazo de vencimiento de los Bonos de Titulización Inmuebles Argenta, hasta el 30 de Setiembre de 2010.

* ***La Junta de fideicomisarios celebrada el 30 de Setiembre de 2010 tomó entre otros los siguientes acuerdos:***

- Autorización para la venta de los inmuebles de propiedad fiduciaria del Patrimonio en Fideicomiso Decreto Legislativo N° 861 – Título XI – Inmuebles Argenta.
- Otorgamiento de facultades específicas para formalizar la venta de los inmuebles
- Prorrogar la condonación de los intereses atribuibles a los Bonos de Titulización Inmuebles Argenta, hasta que dicho patrimonio en fideicomiso sea disuelto, liquidado y extinguido.
- Ratificó por unanimidad que el producto neto de la venta de los inmuebles, expresado en los estados financieros del “Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861 – Título XI – Inmuebles Argenta”, se distribuirá a prorrata entre los cuatro millones de Bonos en circulación.

Estos Bonos no son cotizados en la Bolsa de Valores de Lima.

Como se menciona en la nota 1, se han vendido cinco inmuebles cedidos al Patrimonio en Fideicomiso, a largo plazo. Dichos flujos serán distribuidos a prorrata entre los cuatro millones de bonos en circulación.

El monto de la estimación por deterioro en nuevos soles al 31 de diciembre de 2,013 y 2012 fue de S/. 984,085.

El valor razonable de los bonos netos por cobrar se ha determinado sobre la base de los flujos de efectivo proyectados descontados a una tasa de 8%.

NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-

Al 31 de diciembre este rubro comprende:

	S/.	
	2013	2012
Relacionadas		
Argenta International Limited S.A.	-	93,780

Promoinvest SAF S.A.A.	-	1,290
	<u>-</u>	<u>95,070</u>
No relacionadas		
SUNAT	300	255
Superintendencia del Mercado de Valores	3,380	1,417
Otras	<u>84</u>	<u>416</u>
	<u>3,763</u>	<u>2,088</u>

Los préstamos hasta el año 2012 de las vinculadas, provienen de habilitaciones recibidas por la Compañía, no tenían vencimientos estipulados, no generaban intereses ni tenían garantías específicas conocidas.

El movimiento de otras cuentas por pagar a las empresas vinculadas durante el año fue el siguiente:

<u>Vinculada</u>	<u>Saldo inicial</u> <u>1.1.2013</u> S/.	<u>Adiciones</u> S/.	<u>Deducciones</u> S/.	<u>Saldo final</u> <u>31.12.2013</u> S/.
Argentina				
International Limited S.A.	93,780	-	(93,780)	-
Promoinvest SAF	1,290	-	(1,290)	-
	<u>95,070</u>	<u>-</u>	<u>(95,070)</u>	<u>-</u>

NOTA 7.- CAPITAL.-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el capital de la Compañía asciende a S/. 4,603,600, representado por igual número de acciones de un valor nominal de S/.1 cada una íntegramente suscritas y pagadas.

La Junta General de Accionistas de fecha 30 de noviembre de 2012, acordó por unanimidad el aumento de capital en la suma de S/. 2,103,600, mediante el aporte de 809,096 Bonos de Titulización Inmuebles Argentina, cuyo valor nominal es US\$ 1 cada uno. La correspondiente escritura pública de este aumento de Capital se encuentra en trámite de inscripción en los registros públicos.

La estructura de participación accionaria al 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

<u>Porcentaje de participación individual de capital</u>	<u>Número de accionistas</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
De 00.01 a 3.23	2	16.85
De 6.67 a 100	<u>1</u>	<u>83.15</u>
	<u>3</u>	<u>100.00</u>

NOTA 8.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.-

Comprende lo siguiente:

	<u>S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Servicios prestados por terceros	50,351	12,523
Tributos	3,868	-
Castigo de cuentas por cobrar	958	-
Otros gastos de gestión	6,676	11,135
Deterioro de inversiones	-	984,085
	<u>61,853</u>	<u>1,007,743</u>

El importe por deterioro de inversiones en el año 2012, corresponde a la disminución de la inversión en Bonos de Titulización Inmuebles Argenta (Ver la nota 5).

NOTA 9.- INGRESOS FINANCIEROS.-

Comprende lo siguiente:

	<u>S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fluctuación de inversiones	30,780	2,701
Interés a valor descontado	120,008	47,981
	<u>150,788</u>	<u>50,682</u>

NOTA 10.- GASTOS FINANCIEROS.-

Comprende lo siguiente:

	<u>S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fluctuación de inversiones	126,312	7,975
Interés a valor descontado	-	363,928
	<u>126,312</u>	<u>371,903</u>

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA.-

a) La Compañía esta sujeta al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la tasa del impuesto a la renta es de 30 por ciento sobre la utilidad gravable.

b) La autoridad tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Debido a las posibles interpretaciones que la autoridad tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si de las revisiones que se realicen

resultarán o no en pasivos para la Compañía, por lo que cualquier mayor impuesto o recargo que pudiera resultar de eventuales revisiones fiscales sería aplicado a los resultados del ejercicio en que este se determine. Sin embargo en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros al 31 de diciembre del 2013. Los años 2009 a 2013, inclusive, se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias.

- c) El impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se ha determinado de la siguiente manera:

	<u>S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad (pérdida) contable	160,178	(1,293,091)
Adiciones:		
Gasto financiero por costo amortizado	890	363,928
Deterioro de inversiones	-	984,085
Servicio de auditoría 2013	5,033	2,806
Castigo de cuentas por cobrar	958	-
Crédito ITAN	3,852	-
Exceso de gastos de representación	2,641	-
Gastos sin comprobante de pago	434	-
Deducciones:		
Intereses financieros a costo amortizado	(120,008)	-
Recuperación deterioro de bonos	(21,084)	-
Servicio de auditoría 2012	(2,806)	-
Castigo de cuentas por pagar	-	(15,378)
Intereses financieros costo amortizado	-	(47,981)
Utilidad (pérdida) tributaria neta	<u>30,088</u>	<u>(5,631)</u>
Impuesto a la renta corriente	(9,026)	-
Impuesto a la renta diferido	(58,494)	381,790
Impuesto a la renta	<u>(67,520)</u>	<u>381,790</u>

- d) Mediante Ley 28424 se creó el Impuesto Temporal de los Activos Netos- ITAN que se constituye como un impuesto patrimonial, a ser pagado por los perceptores de rentas de tercera categoría sujetos al Régimen General del Impuesto a la Renta. La base del ITAN está constituida por el valor de los activos netos consignados en el balance general al 31 de diciembre del ejercicio anterior al que corresponda el pago una vez deducidas las depreciaciones y amortizaciones admitidas por Ley del Impuesto a la Renta. Sobre dicha base S/. 1 millón de soles están inafectos y por el exceso se aplica el 0.5%.

El ITAN puede ser pagado al contado o fraccionado en nueve cuotas mensuales entre los meses de abril a diciembre del propio año. El monto pagado por ITAN puede ser utilizado como crédito contra los pagos a cuenta del Impuesto a la Renta

del ejercicio al que corresponda el ITAN o como crédito contra el Impuesto a la Renta de regularización del ejercicio gravable al que corresponda.

NOTA 12.- LEVANTAMIENTO DE MEDIDAS DE EMBARGO.-

La Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT, mediante Resolución Coactiva N° 02307032946 de 1 de agosto de 2002 trabajó embargo en forma de retención hasta por la suma de S/. 104,000 sobre fondos, valores, acciones, rentas, descuento de letras, y demás documentos de crédito que tenga o pudiera tener en posesión de bancos o entidades financieras. Esta medida cautelar fue originada por la falta de pago del Impuesto General a las Ventas de enero, abril, julio, octubre y diciembre de 2000 y de enero, abril, y de julio a noviembre de 2001; y por los pagos a cuenta del Impuesto a la Renta de enero, abril y octubre de 2001; y el Impuesto a la Renta de los ejercicios 2000 y 2001. (Además, ver la nota 4).

En relación con estas operaciones, el 18 de julio de 2012 el Tribunal Fiscal mediante Resolución N°11877-8-2012 revocó la Resolución de Intendencia N° 023-020-0004392 de 29 de octubre de 2010, por haber prescrito la acción de la Administración Tributaria para determinar y exigir el pago de la deuda correspondiente al Impuesto General a las Ventas, y el Impuesto a la Renta por los períodos descritos en acápite anterior.

Asimismo, el 30 de enero de 2013, la SUNAT emitió la Resolución Coactiva N° 0230071565543 levantando la medida de embargo ordenado mediante Resolución Coactiva N° 0230071399582, hasta por la suma de S/. 939,225. La Compañía también recibió otras Resoluciones Coactivas, levantando otras medidas de embargo en forma de Intervención de Información.

NOTA 13.- IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO.-

El movimiento del año del impuesto a la renta diferido ha sido el siguiente:

	<u>S/.</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	572,191	190,401
Utilidad contable	(48,053)	
Más adiciones permanentes:		
Sanciones administrativas	(267)	
Castigo de cuentas por cobrar	(287)	
Gastos sin comprobante de pago	(130)	
Exceso de gastos de representación	(792)	
Crédito ITAN	(1,156)	
Deducciones :		
Pérdida tributaria no deducible	(16,835)	
Impuesto renta diferido del año	(67,520)	381,790
Impuesto a la renta diferido acumulado	<u>504,671</u>	<u>572,191</u>

NOTA 14.- SITUACIÓN DE LAS OBLIGACIONES GENERADAS POR UNO DE LOS PATRIMONIOS EN FIDEICOMISO.-

Al 31 de diciembre la situación de las obligaciones generadas por uno de los patrimonios es la siguiente:

Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861 – Título XI – Agricorp USA

La empresa estadounidense AGRICORP USA en su calidad de Generador, no cumplió con abonar los intereses por los trimestres vencidos desde el 29 de abril de 2000, como consecuencia del bloqueo de sus cuentas en bancos estadounidenses por una acción legal en los Estados Unidos.

Como resultado del incumplimiento de pago de los intereses y de acuerdo a lo que estipula el contrato de titulización, TRUST Sociedad Titulizadora S.A. convocó al remate la propiedad (un inmueble) en Lurín, dado en titulización, habiéndose llevado a cabo siete remates públicos, el último sobre una base de US\$ 4'725,000, se llevó a cabo el 21 de noviembre de 2001. En este remate público el terreno fue adjudicado a los bonistas, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de titulización.

La Junta de Fideicomisarios de los Bonos de Titulización Agricorp USA celebrada el 2 de diciembre de 2005 por unanimidad acordó otorgar a la Comisión Administradora para los fines del art. 304° de la Ley de Mercado de Valores y al Factor Fiduciario la autorización para la venta del terreno de 500,000 metros cuadrados ubicado en Lurín, para efectos de proceder a la liquidación del patrimonio fideicometido.

NOTA 15.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.-

a. Riesgo de Tipo de Cambio.-

Las transacciones en moneda extranjera son pactadas en dólares estadounidenses y están vinculadas principalmente con las Inversiones Financieras (Bonos de Titulización Inmuebles Argenta), consecuentemente, la Compañía está expuesta al riesgo de verse afectada por fluctuaciones severas en el tipo de cambio de dicha moneda. La utilización de contratos a futuro para reducir su exposición a la variación de los tipos de cambio no ha sido considerada, dado que la Gerencia estima que de acuerdo con las proyecciones macroeconómicas disponibles, no se producirán variaciones bruscas en los tipos de cambio.

b. Riesgo de Tasa de Interés.-

La Compañía no tiene riesgo asociado con el efecto de las fluctuaciones de mercado en las tasas de interés que le genere los contratos de Administración de Fondos.

c. Riesgo de Crédito -

La Compañía no tiene riesgos de concentración de crédito.

d. Riesgo de Liquidez -

La Compañía controla la liquidez requerida mediante una adecuada gestión de los vencimientos de activos y pasivos, de tal forma de lograr el calce entre el flujo de ingresos y pagos futuros. La Compañía tiene un nivel apropiado de recursos y al 31 de diciembre de 2013 no mantiene financiamientos con entidades bancarias.