TRUST Sociedad Titulizadora S.A.

MEMORIA ANUAL 2021

Firmado Digitalmente por:
JANINA ROSALINDA CASTRO NUNEZ
Fecha: 30/03/2022 04:42:48 p.m.

INDICE

Declaración de Responsabilidad	3
Carta de Señores Accionistas	4
Visión y Misión	6
Negocio	7
Denominación	
Ubicación	
Constitución	
Capital Social	
Estructura accionaria	9
Operaciones	10
Patrimonios Administrados	11
Entorno Jurídica	17
Trayectoria Profesional del Directorio y Gerencia	18
Información Financiera	21

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

"El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de ***TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA S.A.*** durante el año 2021. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, el firmante se hace responsable por su contenido conforme a las disposiciones legales aplicables"

Juan Miguel Luis Bákula Budge

Presidente del Directorio

MARZO 2022

CARTA A LOS SEÑORES ACCIONISTAS

Señores Accionistas:

De acuerdo a lo establecido por nuestro Estatuto, cumplimos con someter a su consideración la Memoria Anual, el Balance General y los Estados de Ganancias y Pérdidas correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre del 2021. Así mismo, entregamos a ustedes el Informe de nuestros auditores externos, Señores J. Sánchez Meza y Asociados S.C.

En el contexto macroeconómico, el Producto Bruto Interno (PBI) se incrementó en 13.3%, una tasa superior en 0,8 % al año 2019. La recuperación del PBI es resultado de la flexibilización de las medidas sanitarias y el avance del proceso de vacunación, factores que conllevaron a revertir en gran parte el impacto negativo proveniente del cese de actividades no esenciales en 2020.

Esta situación es explicada por el incremento de la demanda interna (14.40%). Principalmente el rubro Inversión privada (37.60%). Este fuerte incremento debido al dinamismo de la autoconstrucción, mejoramiento de viviendas y ventas de nuevas viviendas, así como por la mayor ejecución de proyectos de infraestructura.

Durante el mismo periodo, la inversión pública, Consumo privado y Consumo público crecieron en 23,70%, 11,70% y 10,70%.

El comportamiento positivo de las exportaciones de bienes y servicios (14.00%) está sustentado principalmente por el crecimiento de los productos mineros como el zinc (47.60 %) y cobre (33.90 %), y otras categorías como café (39.00 %) y harina de pescado (11.60 %).

Al cierre del 2021 la tasa de interés de referencia del BCR culminó en 2.50% siendo la tasa más baja entre los países

emergentes. En cuanto a la inflación, esta fue de 6.43%, impulsada por el incremento de los precios internacionales de insumos alimenticios y combustibles, así como del tipo de cambio (10.20%).

En cuanto al desarrollo y mejora de nuestros procesos, el 2021 fue otro año dedicado a mejorarlos, de manera que sean más eficientes y puedan adaptarse a los constantes cambios del mercado.

Expresamos un especial agradecimiento a nuestros clientes por distinguirnos con su confianza, a nuestros accionistas y a nuestro personal por su constante colaboración y eficiencia, así como también por su total integración para trabajar en completa armonía con los objetivos empresariales.

EL DIRECTORIO

Lima, Marzo 2022

VISIÓN

Ser una Titulizadora reconocida en el país por contribuir al desarrollo de alternativas de financiamiento en el mercado peruano, garantizando una administración profesional de los activos bajo nuestro dominio fiduciario.

MISIÓN

"Proveer alternativas de financiamiento a nuestros clientes y el crecimiento de su capital, contribuyendo así al bienestar social del Perú"

- Proveer alternativas de financiamiento a nuestros clientes, que individualmente no podrían conseguir.
- Brindar servicios a nuestros clientes que satisfagan de manera real sus necesidades, cumpliendo además óptimos niveles de calidad, transparencia, información e integridad.
- Garantizar a nuestros accionistas el ser una compañía seria y respetable, con crecimiento sostenido de una adecuada gestión y performance operacional.
- Ofrecer a nuestro personal desarrollo profesional y reconocimiento de su capacidad de trabajo, iniciativa, compromiso y honorabilidad.

NEGOCIO

DATOS GENERALES

- **Denominación y Domicilio:** Trust Sociedad Titulizadora es una sociedad anónima establecida de acuerdo con las leyes de la República del Perú, con domicilio legal Av del Pinar N°180, Piso 12, Urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima y con Registro Único de Contribuyente (RUC) N° 20374996411.
- **Constitución e Inscripción en Registros Públicos:** fue constituido por Escritura Pública de fecha 09 de septiembre 1997 ante Notario Dr. Ramón Espinoza Garreta. Se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N° 11045485 del Registro de Personas Jurídicas.
- **Objeto Social:** Trust Sociedad Titulizadora tiene como objeto social la realización de actividades de Titulización de activos, dentro del marco de las operaciones permitidas de acuerdo con el Decreto Legislativo N°861 - Ley de Mercado de Valores. la Resolución CONASEV Nº 01-1997-EF/94.10 - Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, Ley N° 27287 – Ley de Títulos Valores, Ley N°26887 – Ley General de Sociedades, así como aquellas normas complementarias y supletorias aplicables vigentes.
- **Capital Social:** El capital social de TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA S.A. por Junta Universal de fecha 29 de diciembre de 2015, inscrito en los Registros Públicos asciende a S/. 2’800,000.00 y se encuentra representado por 2´800,000 acciones comunes de Valor Nominal S/.1.00.

La Junta Universal del 30 de diciembre del 2016 acordó el aumento de capital de S/ 2´ 800,000.00 a S/ 3´300,000.00, acuerdo que al cierre del año 2018 está en trámite de inscripción en Registros Públicos.

La Junta Universal del 21 de diciembre del 2018 acordó el aumento de capital de S/ 3´300,000.00 a S/ 6' 511,300.00, acuerdo que a marzo 2019 está en trámite de inscripción en Registros Públicos.

La Junta Universal del 30 de diciembre del 2019 acordó el aumento de capital de S/ 6' 511,300.00 a S/ 8´285,300, acuerdo que a la fecha está en trámite de inscripción en Registros Públicos.

ESTRUCTURA ACCIONARIA

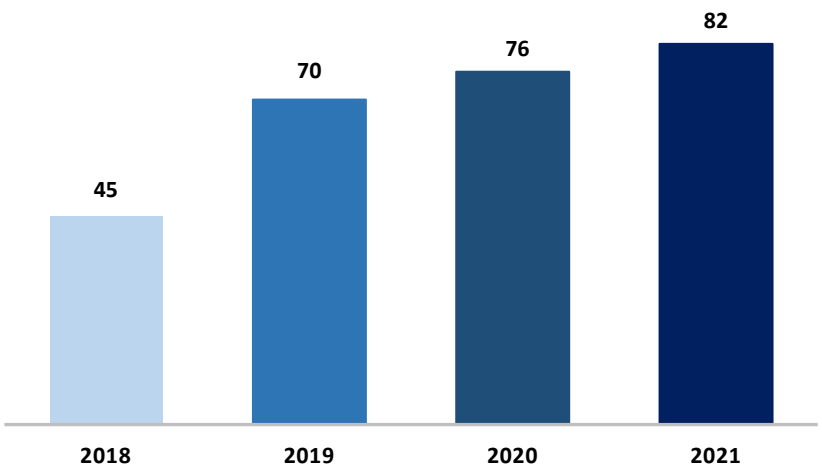
Al 31 de diciembre de 2021, la estructura de la participación accionaria de Trust Sociedad Titulizadora es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN	N° ACCIONES	PARTICIPACIÓN ACCIONARIA	NACIONALIDAD
PROMOINVEST SAF	4,443,169	53.63%	PERUANA
ARGENTA INTERNATIONAL LIMITED S.A.	2,938,496	35.47%	PERUANA
CIA. DE INVERSIONES EL PALACIO S.A.	903,635	10.91%	PERUANA

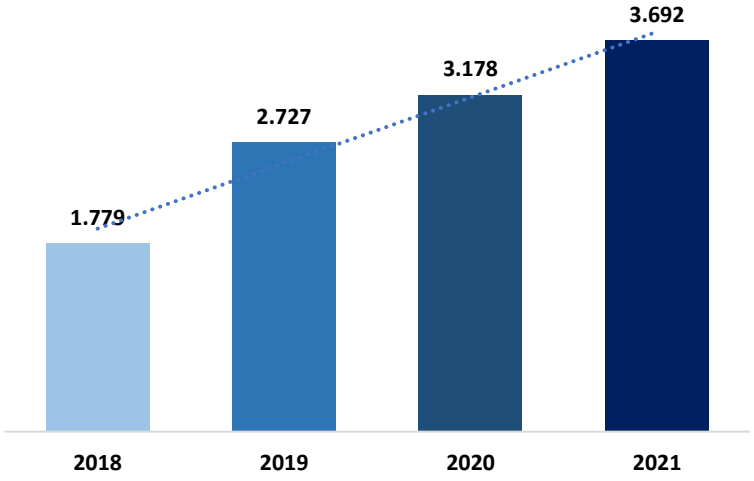
OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2021, la cantidad de patrimonios fideicometidos bajo administración de Trust Sociedad Titulizadora ascendió a 82, con un total de S/ 706 millones en activos en dominio fiduciario y S/ 3.7 millones en ingresos por ventas, representando un crecimiento del 16.17%, en comparación con el cierre del año anterior.

PATRIMONIOS ADMINISTRADOS



INGRESOS POR VENTAS



PATRIMONIOS ADMINISTRADOS

1	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO - DECRETO LEGISLATIVO N°861– TITULO XI- INMUEBLES ARGENTA
2	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO - DECRETO LEGISLATIVO N°861– TITULO XI- CORPORACION TECNICA DE COMERCIO S.A.
3	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO - DECRETO LEGISLATIVO N°861– TITULO XI- PROYECTO VALLE CAMILA
4	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO - DECRETO LEGISLATIVO N° 861 – TITULO XI- YAPAFLOTAS
5	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861 - TITULO XI – YAPA HIPOTECARIO
6	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO ANDESA – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI
7	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N°861, TÍTULO XI BONOS TITULIZADOS HUALLAGA
8	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – TRANSPACIFICO -DECRETO LEGISLATIVO N°861, TÍTULO XI
9	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI BONOS TITULIZADOS BECTEK
10	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI BONOS TITULIZADOS COAM
11	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI CITY CENTER AREQUIPA
12	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO ELECTROVIA– DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI
13	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI FINANPOP
14	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO-D.LEG N°861, TITULO XI, BONOS TITULIZADOS OSA MAYOR
15	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO VIACONSUMO-D. LEG N° 861, TITULO XI

16	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO -D. LEG N°861, TITULO XI, BONOS TITULIZADOS LAS PALMERAS DE MOCHE
17	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO AIHH -D. LEG N° 861, TITULO XI
18	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO CLINICA MONTEFIORI– D.LEG N°861, TITULO XI
19	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO - D. LEG N° 861, TITULO XI, VERTICALIA
20	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO PERU ALTERNATIVE INVESTMENT 1 – D.LEG N°861, TITULO XI
21	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO PRODIGY – DECRETO LEGISLATIVO N°861, TITULO XI
22	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO PERU PRIVATE DEBT 1 – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
23	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO NUEVA MELCHORITA – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
24	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO PLAYA SUR – DECRETO LEGISLATIVO N°861, TITULO XI
25	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO SEGUNDA EMISIÓN – AVLA - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
26	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO CONSERVERA ISIS - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
27	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO CUARTA EMISIÓN – AVLA - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
28	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO SEXTA EMISIÓN – AVLA - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
29	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO DÉCIMO PRIMERA EMISIÓN – AVLA - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
30	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO - DECRETO LEGISLATIVO N° 861 - TITULO XI - PROYECTO MAGDALENA
31	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO QUINTA EMISIÓN – AVLA - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
32	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO SÉPTIMA EMISIÓN – AVLA - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI

33	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO BANFIELD TRADING - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
34	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO OCTAVA EMISIÓN – AVLA - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
35	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO DÉCIMO SEXTA EMISIÓN – AVLA - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
36	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO CONSORCIO SELVA – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
37	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO DECIMO SEGUNDA EMISIÓN - AVLA– DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
38	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO TRIGÉSIMO SEGUNDA EMISIÓN - AVLA– DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
39	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO VIDARQ – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
40	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO PRIMERA EMISIÓN - AVLA– DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
41	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO D.S 093-2002 RETAMAS DE SAN LUIS
42	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO DÉCIMO SÉPTIMA EMISIÓN - AVLA– DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
43	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO DÉCIMO TERCERA EMISIÓN - AVLA– DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
44	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO CBSC – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
45	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO - CM OBRAS - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
46	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO PLANICIE DE SUBTANJALLA– DECRETO LEGISLATIVO N°861, TÍTULO XI
47	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO, DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI, RENDIMIENTO CP
48	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO CISSAC – D. LEG. N° 861, TÍTULO XI
49	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO INJAVIERPRADO – D. LEG. °861, TÍTULO XI

50	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO CONSORCIO EFIENZA – D. LEG. 861, TÍTULO XI, BONOS TITULIZADO
51	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI, PALMERAS DE SANTIAGO
52	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – D. LEG. 861, TÍTULO XI, LAGUNA MAYO
53	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO BELLE – D. LEG. 861, TÍTULO XI, BONOS TITULIZADOS
54	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO PERÚ PRIVATE DEBT 2 – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI
55	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI, RÚSTICA
56	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – D. LEG. 861, TÍTULO XI, BONOS TITULIZADOS FUNDO COPACABANA
57	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO CIEPSA – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI
58	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N°861, TITULO XI, PAPELES COMERCIALES TITULIZADOS CASPC
59	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N°861, TITULO XI, PAPELES COMERCIALES TITULIZADOS BIO ENERGY
60	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO ZURECE - DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TITULO XI
61	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO BARRANCO – D. LEG. N° 861, TÍTULO XI
62	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO - DECRETO LEGISLATIVO N°861, TÍTULO XI, BONOS Y PAPELES COMERCIALES TITULIZADOS MADERO CAPITAL FONDO GARANTIZADO
63	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO NEWCAPITAL I- DECRETO LEGISLATIVO N°861, TÍTULO XI
64	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO JUAN DE ALIAGA - D. LEG. N°861, TÍTULO XI
65	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO PLANICIE DE CASMA – DECRETO LEGISLATIVO N°861, TITULO XI

66	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO, DECRETO LEGISLATIVO N°861, TITULO XI, VALORES TITULIZADOS VIRGEN DE FÁTIMA
67	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO MORTGAGE OPPORTUNITIES II - DECRETO LEGISLATIVO N°861, TÍTULO XI
68	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO SAN JUAN & MIRAFLORES - DECRETO LEGISLATIVO N°861, TÍTULO XI
69	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO RFC II– DECRETO LEGISLATIVO N°861, TÍTULO XI, BONOS TITULIZADOS
70	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N °861, TÍTULO XI, BONOS TITULIZADOS QORI
71	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO CACEDA – DECRETO LEGISLATIVO N°861, TÍTULO XI
72	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – D.LEG. N°861, TÍTULO XI – BONOS E INSTRUMENTOS DE CORTO PLAZO DE TITULIZACIÓN LA CASTELLANA
73	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI, BONOS Y PAPELES COMERCIALES TITULIZADOS MADERO CAPITAL FONDO GARANTIZADO 2
74	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO INVERSIONES AGRÍCOLAS – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI, BONOS Y PAPELES COMERCIALES TITULIZADOS
75	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI, PAPELES COMERCIALES TITULIZADOS INCOT
76	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI, VALORES MOBILIARIOS TITULIZADOS PROMOTORA ACTIVA
77	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO CONDULATIN– DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI, PAPELES COMERCIALES Y/O BONOS TITULIZADOS
78	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI, BONOS Y PAPELES COMERCIALES TITULIZADOS E. J. DC. FUNDACIÓN

79	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI, VALORES MOBILIARIOS TITULIZADOS CMO
80	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – D. LEG N° 861, TÍTULO XI, GRO
81	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – DECRETO LEGISLATIVO N° 861, TÍTULO XI, BONOS Y PAPELES COMERCIALES TITULIZADOS LADRILLERA ORO ROJO
82	PATRIMONIO EN FIDEICOMISO – D. LEG. N° 861, TÍTULO XI, AAA

ENTORNO JURÍDICO

Continuando con su labor de reforma del Mercado de Valores, y de acuerdo con el rol promotor de la Superintendencia del Mercado de Valores, se han promulgado una serie de modificaciones, con la única finalidad de ampliar las opciones de inversión que permitían generar valor a los participantes.

Además, la SMV con el fin de promover una mayor liquidez en el mercado y el ingreso de nuevos inversionistas, lo que, a su vez revierte en una mayor proyección de las empresas en el mercado interno y externo y, por tanto, en su potencial de financiamiento a través del mercado de valores se desarrollan nuevas estructuras de inversión como lo son las titulizaciones, entre otros.

TRAYECTORIA PROFESIONAL DEL DIRECTORIO Y DE LA GERENCIA

Ing. Juan Miguel Luis Bákula Budge



Presidente del Directorio en TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA SA desde el año 2002.

Ing. Agrónomo de la Universidad Nacional Agraria La Molina, Master of Science de la Universidad de California. Fundador y presidente de Argenta S.A.., fundador y presidente del Directorio de Promoinvest Sociedad Administradora de Fondos S.A.A. y fundador de Trust Sociedad Titulizadora S.A.

Javier Gustavo Vicente Landázuri Olivares



Vicepresidente del Directorio en TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA SA desde el año 2021.

Bachellor in Business Administration (1965)

Analista Financiero de General Motors del Perú (1966-1969).

Entre otros cargos en diversas empresas, se desempeñó como Director en Promoinvest Sociedad Administradora de Fondos S.A.A. y como Gerente General en Erys S.A.C.

Ilse María Luisa De Ycaza Clerc

Directora en Trust Sociedad Titulizadora S.A. desde el año 2012.

Licenciada de la Facultad de Letras y Ciencias Humanas, con especialidad en Historia, de la PUCP.

Actualmente se desempeña como directora de Promoinvest Sociedad Administradora de Fondos S.A.A., Argenta International Limited S.A. y Compañía de Inversiones el Palacio S.A.



Jacobo Daniel Said Montiel

Director en TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA SA desde el año 2021.

El Sr. Said cuenta con una Maestría en Área de Administración de Patrimonio (Lugano-Suiza), estudios de Administración de Empresas, con mención en Finanzas y control. Formación avanzada en Dirección de Empresas, Banca y Negocios.

Con 25 años de experiencia en: Banca, Bolsa de Valores, Inmobiliario, Asesorando empresas en el sector inmobiliario.



Actualmente se desempeña como Presidente de Oceanic Perú y Director de Promoinvest Sociedad Administradora de Fondos S.A.A.

Lino Ricardo Wieland Conroy

Director en TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA SA desde el año 2021.

Actualmente se desempeña como Consultor financiero y Director de Promoinvest Sociedad Administradora de Fondos S.A.A.



Janina Rosalinda Castro Nuñez

Gerente General en TRUST SOCIEDAD TITULIZADORA SA desde el año 2021.

Profesional del Derecho por la Universidad Particular San Martín de Porres, Magister en Finanzas y Derecho Corporativo de la Universidad ESAN, con mas de 10 años de experiencia en el Sector Financiero.

Actualmente se desempeña como Gerente General de Promoinvest Sociedad Administradora de Fondos S.A.A.



INFORMACIÓN FINANCIERA

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ACERCA DEL RESULTADO DE LAS OPERACIONES Y DE LA SITUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA

En lo que se refiere al ejercicio 2021, se debe destacar el aumento en el ingreso por operaciones de S/3,178,077 a S/3,691,955, es decir, el ingreso por operaciones creció un 16.17% con referencia al periodo anterior. Lo cual generó una utilidad operativa de S/ 1,099,114.

Con referencia al Balance General se debe destacar el aumento del total del activo de S/ 11,239,914 a S/11,518,648.

En cuanto al pasivo, presentó una variación respecto al periodo anterior y aumentó de S/ 1,102,754 a S/774,335

Por último, el patrimonio neto aumentó de S/ 10,137,160 a S/10,744,648 (5.99%).

Atentamente,

EL DIRECTORIO

Marzo 2022