

INFORME DE GERENCIA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018



AC
CAPITALES SAFI

DICIEMBRE DE 2018

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

“El presente documento contiene información veraz sobre la operación y gestión de AC CAPITALES SAFI S.A., al 31 de diciembre de 2018.

Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia de los contenidos, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a las normas del Código Civil”.



**Sr. Lizardo Miranda Alzamora
Gerente General
AC CAPITALES SAFI S.A.**

Análisis y discusión de la administración acerca del resultado de las operaciones y de la situación económica – financiera de AC Capitales SAFI S.A.

1. Aspectos Generales

AC Capitales SAFI S.A. (la SAFI) es una sociedad anónima constituida con el objeto exclusivo de administrar fondos de inversión en el Perú. Esta sociedad administradora de fondos viene operando en el mercado desde el 02 de setiembre del año 2002, autorizada a funcionar como tal mediante Resolución CONASEV No. 056-2002-EF/94.10, en mérito de la cual queda inscrita en el Registro Público del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores – SMV (anteriormente denominada CONASEV); la sociedad administradora, el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, las cuotas de participación de este Fondo de Inversión, así como del Reglamento de Participación respectivo.

Las operaciones de la Sociedad están normadas por lo dispuesto en el Decreto Legislativo N°862 - Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, publicada el 22 de octubre de 1996 y el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Resolución N°042-2003-EF/94.10 de la SMV (vigente hasta el 31 de diciembre de 2014), así como las normas sobre Fondos de Inversión en Valores contenidas en la Ley del Mercado de Valores (Decreto Legislativo N°861), y el Reglamento de Fondos de Inversión en Valores y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Resolución N°026-2000-EF/94.10 de la SMV y sus normas modificatorias, sustitutorias y reglamentarias.

Asimismo, el 30 de diciembre de 2008 la CONASEV emitió la Resolución 081-2008-EF/94.01.1 la cual establece que las Sociedades Administradoras que administren únicamente fondos de oferta privada deberán optar por: i) solicitar la cancelación de su autorización de funcionamiento o ii) adecuar su objeto social a la administración de fondos colocados mediante oferta pública primaria o de fondos colocados mediante oferta privada primaria que posteriormente serán inscritos en el registro de instrumentos que cotizan en el mercado de valores.

En opinión de la Gerencia los efectos de esta norma no aplican a la Compañía, puesto que administra en la actualidad dos fondos de oferta pública, cuyo plazo de vigencia son hasta el 2019 y 2025, respectivamente.

Es preciso señalar que con fecha 17 de diciembre de 2014 se publicó la Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01, con vigencia a partir del 01 de enero del 2015, que deroga la Resolución CONASEV N° 042-2003-EF/94.10, la Resolución Gerencia General N° 091-2003-EF/94.11, la Resolución Gerencia General N° 106-2005- EF/94.11, la Resolución SMV N° 027-2014-SMV/01 y demás normas que se opongan a la referida resolución.

2. De la Administración de La SAFI

Objetivo:

AC Capitales SAFI S.A., tiene como objeto exclusivo la administración de fondos de inversión.

Actualmente administra:

- (i) El Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, que se dedica al negocio inmobiliario en general, de conformidad con lo establecido en su Reglamento de Participación,
- (ii) El Fondo de Inversión en Infraestructura, Servicios Públicos y Recursos Naturales, constituido por oferta privada en setiembre de 2004, de acuerdo a las normas de la SBS, y
- (iii) El Fondo de Inversión AC Capitales Fondo Inmobiliario II, constituido por oferta privada en junio de 2012, de acuerdo a las normas de la SBS.

- (iv) El Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) AC Capitales Renta, constituido por oferta pública en noviembre de 2018, que se dedica al negocio inmobiliario en general, de conformidad con lo establecido en su Reglamento de Participación

Capital Social:

Toda sociedad administradora, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 13° de la Ley de Fondos de Inversión y sus sociedades administradoras, debe poseer un capital mínimo de S/750,000, que para el ejercicio 2018 asciende a S/1,452,894 (S/1,461,498 vigente para el ejercicio 2017); a su vez, agrega la norma, dicho patrimonio neto no debe ser menor al 0.75% del patrimonio del fondo o fondos de inversión que administre.

El límite máximo de patrimonio mínimo exigible a las sociedades administradoras, es el equivalente a S/3,500,000, tal como se indica en la artículo 1° de la Resolución CONASEV N°006-2006-EF/94.10 que modifica el artículo 109° de la Resolución CONASEV N°042-2003-EF/94.10.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el número de acciones de la sociedad es de 2,536,807, divididas en 2,536,807 Acciones Comunes, de un valor nominal de S/1 sol cada una, respectivamente. Eso significa que el capital social escriturado, suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2018 de la SAFI es de S/2,536,807 soles (de S/2,536,807 al 31 de diciembre de 2017).

Por su parte, los patrimonios de cada uno de los Fondos de Inversión que administra la sociedad son:

Denominación	Valor patrimonial del Fondo Administrado		Principales características de inversión
	Diciembre 2018 (000)	Diciembre 2017 (000)	
En Soles:			
Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria	69,461	156,427	Se encarga de realizar inversiones en el sector inmobiliario del Perú, directamente o a través de empresas inmobiliarias y/o contratos de asociación en participación u otras formas asociativas.
AC Capitales Fondo Inmobiliario II	395,652	445,894	Se encarga de realizar inversiones en el sector inmobiliario del Perú, directamente o a través de empresas inmobiliarias y/o contratos de asociación en participación u otras formas asociativas.
En dólares estadounidenses:			
Fondo de Inversión en Infraestructura, Servicios Públicos y Recursos Naturales	55,506	46,876	Se encarga de destinar recursos en inversiones en capital, en proyectos y empresas de Infraestructura, servicios públicos, recursos naturales y actividades relacionadas.
Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) - AC Capitales Renta	15,739	-	Se encarga de realizar inversiones en el sector inmobiliario del Perú, directamente o a través de adquisición de derechos de inversiones inmobiliarias y/o a través de desarrolladores inmobiliarios.

3. Balance General de la SAFI:

Activo Corriente

El activo corriente de la SAFI, al 31 de diciembre de 2018 es de S/27,174 mil soles, constituido principalmente por Efectivo y equivalente de efectivo por S/4,331 mil soles, Depósitos a plazo por S/1,717 mil soles; incluye además; las Cuentas por cobrar comerciales por el importe de S/20,666 mil soles que principalmente representaban las comisiones por administración pendientes de cobro a los Fondos bajo su gestión; las Cuentas por cobrar a partes relacionadas por S/10 mil soles; el rubro de Otras cuentas por cobrar que asciende a S/383 mil soles y el rubro de otros activos no financieros que asciende a S/67 mil soles.

En tanto que el activo corriente de la SAFI, al 31 de diciembre de 2017 fue de S/18,429 mil soles, constituido principalmente por Efectivo y equivalente de efectivo S/540 mil soles, Depósitos a plazo por S/1,639 mil soles; incluía además; las Cuentas por cobrar comerciales por el importe de S/15,871 mil soles que principalmente representaban las comisiones por administración pendientes de cobro a los Fondos bajo su gestión; las Cuentas por cobrar a partes relacionadas por S/84 mil soles; el rubro de Otras cuentas por cobrar que ascendió a S/252 mil soles y el rubro de otros activos no financieros que ascendió a S/43 mil soles.

Activo No Corriente

Este rubro, al 31 de diciembre de 2018 asciende a S/12,118 mil soles que agrupa activos financieros que representan la inversión en cuotas de participación de un Fondo de Inversión; adicionalmente inversión inmobiliaria en un edificio, un terreno, un palco suite del Estadio Monumental "U", dos automóviles, una central telefónica, equipos de cómputo, fotocopiadoras y el mobiliario de la oficina. Adicionalmente, integra este rubro el software adquirido a la anterior administradora del Fondo, Multifondos SAFI S.A., para llevar el registro y mantenimiento de las actividades y operaciones propias de la gestión operativa el Fondo, neto de depreciación, amortización y desvalorización acumulada.

En tanto que al 31 de diciembre de 2017 ascendió a S/12,769 mil soles que agrupaba activos financieros que representaban la inversión en cuotas de participación de un Fondo de Inversión; adicionalmente inversión inmobiliaria en un edificio, un terreno, un palco suite del Estadio Monumental "U", dos automóviles, una central telefónica, equipos de cómputo, fotocopiadoras y el mobiliario de la oficina. Adicionalmente, integraba este rubro el software adquirido a la anterior administradora del Fondo, Multifondos SAFI S.A., para llevar el registro y mantenimiento de las actividades y operaciones propias de la gestión operativa el Fondo, neto de depreciación, amortización y desvalorización acumulada.

El total del activo de la sociedad al 31 de diciembre de 2018 asciende a S/39,292 mil soles y al 31 de diciembre de 2017 ascendió a S/31,198 mil soles.

Pasivo

Este rubro al 31 de diciembre de 2018, asciende a S/14,016 mil soles y está compuesto por las siguientes partidas: En el pasivo corriente: Obligaciones Financieras parte corriente por S/1,335 mil soles propias de los contratos de arrendamiento financiero; Cuentas por Pagar Comerciales por el importe de S/318 mil soles; Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas por S/80 mil soles; el rubro de Otras Cuentas por Pagar por el importe de S/10,565 mil soles y el pasivo por el impuesto a la renta de S/1,006 mil soles; totalizando el pasivo corriente el importe de S/13,304 mil soles. Asimismo, dentro del pasivo no corriente tenemos el rubro de Obligaciones Financieras parte no corriente por S/59 mil soles propios del contrato de arrendamiento financiero, y del impuesto a la renta diferido pasivo por S/653 mil soles, totalizando el pasivo no corriente el importe de S/712 mil soles.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2017, ascendió a S/12,480 mil soles y estaba compuesto por las siguientes partidas: En el pasivo corriente: Obligaciones Financieras parte corriente por S/1,592 mil soles propias de los contratos de arrendamiento financiero; Cuentas por Pagar Comerciales por el importe de S/2,033 mil soles; las Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas por S/978 mil soles, el rubro de Otras Cuentas por Pagar por el importe de S/5,614 mil soles y el pasivo por el impuesto a la renta de S/276 mil soles; totalizando el pasivo corriente el importe de

S/10,493 mil soles. Asimismo, dentro del pasivo no corriente se tenía el rubro de Obligaciones Financieras parte no corriente por S/1,340 mil soles propios del contrato de arrendamiento financiero y del impuesto a la renta diferido pasivo por S/647 mil soles, totalizando el pasivo no corriente el importe de S/1,987 mil soles

Patrimonio

El patrimonio al 31 de diciembre de 2018 asciende a S/25,276 mil soles, el mismo que se encuentra compuesto por el rubro Capital que es de S/2,537 mil soles, la Reserva Legal que es de S/507 mil soles, los Resultados Acumulados que ascienden a S/13,989 mil soles y el resultado del período que es una utilidad de S/8,243 mil soles.

Del mismo modo, el patrimonio al 31 de diciembre de 2017 ascendió a S/18,718 mil soles, el mismo que se encontraba compuesto por el rubro Capital que era de S/2,537 mil soles, la Reserva Legal que era de S/507 mil soles, los Resultados Acumulados que ascendieron a S/5,365 mil soles y el resultado del período que fue una utilidad de S/10,309 mil soles.

El total del pasivo y patrimonio de la sociedad al 31 de diciembre de 2018 es de S/39,292 mil soles y al 31 de diciembre de 2017 fue de S/31,198 mil soles.

4. Estado de Ganancias y Pérdidas:

Los ingresos por actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2018 son por S/29,982 mil soles, los que corresponden a las comisiones que percibe la sociedad por el servicio de administración que brinda a todos los Fondos y estos ascienden a S/29,726 mil soles y a la cesión de activos de la Sociedad Administradora por S/256 mil soles. Los gastos de administración son del orden de S/17,772 mil soles que se encuentran compuestos por los gastos de personal, servicios prestados por terceros, tributos, así como depreciaciones, amortizaciones y desvalorizaciones del periodo.

Asimismo, se registran ingresos y gastos financieros netos por S/157 mil soles (ganancia) que representa la ganancia o pérdida proveniente del tipo de cambio que se utiliza para registrar la nivelación de las cuentas del estado de situación financiera que se encuentran expresadas en moneda extranjera y de los gastos financieros producto de la operación de arrendamiento financiero y del préstamo bancario.

Por otro lado, los ingresos por actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2017 fueron de S/24,575 mil soles, los que correspondieron a las comisiones que percibió la sociedad por el servicio de administración a todos los Fondos y estos ascendieron a S/23,445 mil soles y a la cesión de activos de la Sociedad Administradora por S/1,130 mil soles. Los gastos de administración fueron del orden de S/14,358 mil soles que se encontraban compuestos por los gastos de personal, servicios prestados por terceros, tributos, así como depreciaciones, amortizaciones y desvalorizaciones del periodo.

Asimismo, se registraron ingresos y gastos financieros netos por S/352 mil soles (pérdida) que representó la ganancia o pérdida proveniente del tipo de cambio que se utilizó para registrar la nivelación de las cuentas del balance que estaban expresadas en moneda extranjera y de los gastos financieros producto de la operación de arrendamiento financiero y del préstamo bancario.

El resultado del periodo transcurrido hasta el 31 de diciembre de 2018 es una utilidad de S/8,243 mil soles, mientras que al 31 de diciembre de 2017 éste ascendió a una utilidad de S/10,309 mil soles.

5. Liquidez

La liquidez de la SAFI está determinada fundamentalmente por el aporte de los accionistas al constituir esta sociedad y en adelante por las comisiones de administración cobradas al Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, al Fondo de Inversión en Infraestructura, Servicios Públicos y Recursos Naturales, a AC Capitales Fondo Inmobiliario II y al Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI) AC Capitales Renta.