

INFORME DE GERENCIA
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2018



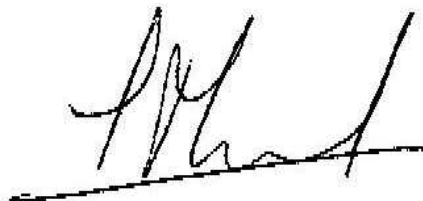
AC
CAPITALES SAFI

SETIEMBRE DE 2018

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

“El presente documento contiene información veraz sobre la operación y gestión de AC CAPITALES SAFI S.A., al 30 de setiembre 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”.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Miranda', written over a horizontal line.

**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 éste 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 un fondo de oferta pública, cuyo plazo de vigencia es hasta el 2019.

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.

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 30 de setiembre de 2018, el número de acciones de la sociedad es de 2,536,807, de 16,787,086 acciones al 30 de setiembre de 2017, divididas en 2,536,807 Acciones Comunes y en 16,787,086 Acciones Comunes, respectivamente, de un valor nominal de S/1 sol cada una, respectivamente. Eso significa que el capital social escriturado, suscrito y pagado al 30 de setiembre de 2018 de la SAFI es de S/2,536,807 soles (de S/16,787,086 al 30 de setiembre 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
	Setiembre 2018	Diciembre 2017	
	(000)	(000)	
En Soles:			
Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria	79,366	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	427,267	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 americanos:			
Fondo de Inversión en Infraestructura, Servicios Públicos y Recursos Naturales	53,321	46,876	Se encarga de destinar recursos en inversiones en capital, en proyectos y empresas de Infraestructura, servicios públicos, recursos naturales y actividades relacionadas.

3. Balance General de la SAFI:

Activo Corriente

El activo corriente de la SAFI, al 30 de setiembre de 2018 es de S/25,267 mil soles, constituido principalmente por Caja Bancos S/5,469 mil soles. Incluye además; las Cuentas por cobrar comerciales por el importe de S/19,507 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/7 mil soles; el rubro de Otras cuentas por cobrar que asciende a S/164 mil soles y el rubro de otros activos no financieros que asciende a S/120 mil soles.

En tanto que el activo corriente de la SAFI, al 30 de setiembre de 2017 era de S/17,560 mil soles, constituido principalmente por Caja Bancos S/2,921 mil soles. Incluía además; las Cuentas por cobrar comerciales por el importe de S/14,293 mil soles que principalmente representaron las comisiones por administración pendientes de cobro a los Fondos bajo su gestión; las Cuentas por cobrar a partes relacionadas por S/99 mil soles; el rubro de Otras cuentas por cobrar que ascendió a S/157 mil soles y el rubro de otros activos no financieros que ascendieron a S/90 mil soles.

Activo No Corriente

Este rubro, al 30 de setiembre de 2018 asciende a S/12,479 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 oficinas. 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 30 de setiembre de 2017 ascendió a S/27,752 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 oficinas. 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 30 de setiembre de 2018 asciende a S/37,746 mil soles y al 30 de setiembre de 2017 ascendió a S/45,312 mil soles.

Pasivo

Este rubro al 30 de setiembre de 2018, asciende a S/11,964 mil soles y está compuesto por las siguientes partidas: En el pasivo corriente: Obligaciones Financieras parte corriente por S/1,349 mil soles propias de los contratos de arrendamiento financiero; Cuentas por Pagar Comerciales por el importe de S/88 mil soles; el rubro de Otras Cuentas por Pagar por el importe de S/8,897 mil soles y el pasivo por el impuesto a la renta de S/566 mil soles; totalizando el pasivo corriente el importe de S/10,900 mil soles. Asimismo dentro del pasivo no corriente tenemos el rubro de Obligaciones Financieras parte no corriente por S/346 mil soles propios del contrato de arrendamiento financiero y un préstamo bancario, y del impuesto a la renta diferido pasivo por S/718 mil soles, totalizando el pasivo no corriente el importe de S/1,064 mil soles.

Por otro lado, al 30 de setiembre de 2017, ascendió a S/15,245 mil soles y estaba compuesto por las siguientes partidas: En el pasivo corriente: Obligaciones Financieras parte corriente por S/1,742 mil soles propias de los contratos de arrendamiento financiero y un préstamo bancario; Cuentas por Pagar Comerciales por el importe de S/72 mil soles; el rubro de Otras Cuentas por Pagar por el importe de S/6,069 mil soles y el pasivo por el impuesto a la renta de S/810 mil soles; totalizando el pasivo corriente el importe de S/8,693 mil soles. Asimismo dentro del pasivo no corriente se tenía el rubro de Obligaciones Financieras parte no corriente por S/1,676 mil soles propias del contrato de arrendamiento financiero y un préstamo bancario, y del impuesto a la renta diferido pasivo por S/4,876 mil soles, totalizando el pasivo no corriente el importe de S/6,552 mil soles.

Patrimonio

El patrimonio al 30 de setiembre de 2018 asciende a S/25,782 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/15,674 mil soles y el resultado del período que es una utilidad de S/7,064 mil soles.

Del mismo modo, el patrimonio al 30 de setiembre de 2017 ascendió a S/30,067 mil soles, el mismo que se encontraba compuesto por el rubro Capital que era de S/16,787 mil soles, la Reserva Legal que era de S/507 mil soles, el Excedente de Revaluación por S/1,900 mil soles, los Resultados Acumulados que ascendieron a S/3,464 mil soles y el resultado del período que fue una utilidad de S/7,409 mil soles.

El total del pasivo y patrimonio de la sociedad al 30 de setiembre de 2018 es de S/37,746 mil soles y al 30 de setiembre de 2017 fue de S/45,312 mil soles.

4. Estado de Ganancias y Pérdidas:

Los ingresos por actividades ordinarias al 30 de setiembre de 2018 son por S/24,056 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/23,863 mil soles y a la cesión de activos de la Sociedad Administradora por S/193 mil soles. Los gastos de administración son del orden de S/14,049 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/53 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 30 de setiembre de 2017 fueron de S/21,044 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/19,998 mil soles y a la cesión de activos de la Sociedad Administradora por S/1,046 mil soles. Los gastos de administración fueron del orden de S/10,408 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/379 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 30 de setiembre de 2018 es una utilidad de S/7,064 mil soles, mientras que al 30 de setiembre de 2017 éste ascendió a una utilidad de S/7,409 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 y a AC Capitales Fondo Inmobiliario II.

Miraflores, 30 de setiembre de 2018.