

“FONDO DE INVERSIÓN EN RENTAS DE BIENES INMUEBLES (FIRBI) –
AC CAPITALES Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.”

Informe con EEFF ¹ al 31 de diciembre 2022 Periodicidad de actualización: Anual	Fecha de comité: 21 abril del 2023 Sector Financiero – Fondos de Inversión, Perú
---	---

Equipo de Análisis		
Ines Vidal ividal@ratingspcr.com	Michael Landauro mlandauero@ratingspcr.com	(511) 208.2530

Fecha de Información	dic-22
Fecha de Comité	21/04/2023
Riesgo Integral	PE _n M2f
Riesgo Fundamental	PE _n Af
Riesgo de Mercado	PE _n 2
Riesgo Fiduciario	PE _n Af
Perspectiva	Estable

Significado de la clasificación

Perfil del Fondo. *PE_M*: Estos fondos están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión caracterizado por asumir un riesgo moderado, obteniendo una rentabilidad mayor con una probabilidad baja de pérdidas inesperadas o con bajos niveles de severidad.

Riesgo Integral. *2f*: Dentro de su perfil, corresponde a fondos con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor.

Riesgo Fundamental. *Categoría PE_nAf*: Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.

Riesgo de Mercado. *Categoría PE_n2*: Dentro de su perfil, corresponde a fondos con una moderada volatilidad ante variaciones en las condiciones de mercado.

Riesgo Fiduciario. *Categoría PE_nAf*: La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el buen diseño organizacional y de procesos, la adecuada ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de alta calidad.

Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías 1 y 4 para riesgo integral y de mercado, *PE_nAA* y *PE_nBBB* para riesgo fundamental, y *PE_nAA* y *PE_nB* para riesgo fiduciario.

“La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida por PCR no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.”

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió asignar las notas de “*PE_nM2f*” al Riesgo Integral, “*PE_nAf*” al Riesgo Fundamental, “*PE_n2*” al Riesgo de Mercado; y “*PE_nAf*” Riesgo Fiduciario con perspectiva estable; al Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (FIRBI). La decisión se sustenta en la amplia experiencia de la SAFI en la administración de inversiones inmobiliarias, el cual está sujeto y cumple con sus requerimientos de inversión. Además, el fondo cuenta con un portafolio de inversiones destinado a oficinas y locales ubicados en lugares con buen apetito comercial, sin embargo, se considera que la coyuntura política y social influye en la tasa de ocupancia que mantiene a la fecha y en el valor razonable de los inmuebles.

Perspectiva

Estable.

¹ EEFF Auditados de la SAFI.

Resumen Ejecutivo

- **Experiencia del equipo gestor.** En base a la amplia experiencia en más de 9 fondos a lo largo de su trayectoria de la SAFI por la administración de inversiones inmobiliarias para la generación de rentas e ingresos a sus partícipes. Asimismo, la adecuada estructura organizacional y gestión de riesgos, presenta adecuados procedimientos para la identificación de riesgos operacionales y financieros, así como se encarga del cumplimiento de las metodologías y responsabilidades.
- **Límites y requisitos de inversión:** El fondo está sujeto a requerimientos mínimos de inversión. Dentro de los principales puntos se encuentra que el Fondo podrá realizar inversiones hasta por un 100% en inversiones inmobiliarias ubicadas únicamente en Perú; además podrá invertir no menos del 70% del activo total del fondo en bienes raíces y estará permitido de realizar otras inversiones (Depósitos a plazo) hasta por un máximo del 30%.
- **Distribución de dividendos:** El fondo distribuirá como mínimo el 95% de la utilidad neta generada en el ejercicio anterior, será pagado trimestralmente o en una periodicidad diferente de acuerdo con los partícipes. Para el 2022, se distribuyeron dividendo de la clase A² y B (marzo 2022: clase A \$ 129,577.25 y clase B: \$ 86,922.89; junio 2022: clase A \$ 221,448.41 y clase B \$ 148,551.78; setiembre 2022: clase A \$ 119,701.80 y clase B \$ 80,298.21; y diciembre 2022: clase A \$ 161,597.48 y clase B \$108,402.58). Para el 2022, el dividend yield³ para las cuotas A parcialmente pagadas fue de 4.7% y para las A totalmente pagadas y B fue de 4.5%. Para el 2021, el dividend yield fue de 4.5 y 2.9% respectivamente.
- **Portafolio de inversión:** El fondo posee 4 inmuebles que totalizan \$20,3MM. Edificio Reducto: monto invertido fue \$8.9MM, valor en libros a diciembre 2022 es \$7.5MM, ocupación de 83.3%. Local Educativo Strip Callao monto invertido fue \$5.4MM, valor en libros a diciembre 2022 es \$5.8MM, ocupación de 100%. Oficinas Torre Cavenecia: monto invertido fue \$1.1MM, valor en libros a diciembre 2022 es \$1.1MM, ocupación de 100%. Almacén Arequipa monto invertido fue \$5.9MM, valor en libros a diciembre 2022 es \$5.9MM, ocupación de 50%.
- **Retroceso en la rentabilidad de la SAFI:** La SAFI ha registrado un retroceso en sus niveles de ingreso; presentando una caída del 10.8% respecto al 2021. Así, a diciembre 2022, totalizó un volumen de ingresos de S/ 7.3MM. No obstante, esta caída se encuentra sustentada debido a que se registró menores ingresos por comisiones de administración, debido a que uno de los fondos administrados se encuentra en etapa de liquidación. Asimismo, la cuenta de cambios en el valor razonable de inversiones financieras disminuyó a -S/0.7MM (dic-2021: S/2.4MM) por la pérdida en el valor de las cuotas de participación que tiene la SAFI.
- **Disminución de la rentabilidad del fondo:** La utilidad neta del FIRBI ascendió a S/0.4MM (-18.27% con respecto al 2021) principalmente por la disminución del valor razonable de los inmuebles Edificio Reducto y Local Strip Callao que tiene la mayor participación del portafolio de inversión del fondo.

Factores Claves

Factores que podrían mejorar la calificación de riesgo:

- Crecimiento del cap rate de las inversiones.
- Mayor tasa de ocupación de las inversiones inmobiliarias respecto a las proyectadas.
- Aumento de la demanda de oficinas por el mayor requerimiento de la presencialidad en los empleos.
- Mayor plazo en los contratos de alquiler con los arrendatarios que le de mayor estabilidad y predictibilidad de ingresos.
- Mayores eficiencias operativas y reducciones de costos en la gestión de los inmuebles.

Factores que podrían reducir la calificación de riesgo:

- Continúa disminución del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.
- Reducción de los flujos derivados a los clientes, ocasionados por un aumento en la tasa de vacancia o un aumento en los gastos operativos.
- Incumplimiento de los volúmenes de ingreso en relación con lo estimado.
- Una elevada presencia de dilemas coyunturales; que imposibiliten el desarrollo adecuado de la economía nacional, incrementando los niveles de vacancia.

² Incluye los dividendos correspondientes a las cuotas A totalmente pagadas

³ Dividend yield: dividendos pagados / capital pagado

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la "Metodología de calificación de riesgo de fondos de inversión (Perú)" vigente, el cual fue aprobado en sesión 04 por el Comité de Metodologías con fecha 09 de julio 2016.

Información utilizada para la clasificación

1. **Información financiera:** Estados Financieros auditados 2018-2022 de FIRBI y de la SAFI
2. **Riesgo Fundamental:** Reglamento de Participación, Estado de inversiones 2022, Informe de Gerencia 2022
3. **Riesgo de Mercado:** Reporte inmobiliario-Binswanger 2022, The Knowledge Report - Colliers 2022
4. **Riesgo de Fiduciario:** Informe de Gerencia 2022, Presentación Corporativa.

Limitaciones y Limitaciones Potenciales para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontró limitación alguna en la información remitida.
- **Limitaciones potenciales:** La incertidumbre en torno a la velocidad de recuperación de la economía y la contención de los rezagos de la pandemia del COVID-19, son factores que podrían incidir de manera negativa en el sector inmobiliario. Asimismo, es de mencionar la incertidumbre latente en el entorno político, la cual podría retrasar la decisión de renta de inmueble de los agentes y, en consecuencia, la demanda exhibiría una recuperación inferior a lo proyectado.

Hechos de Importancia

- 31 de marzo de 2023, se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de Partícipes en el cual se aprobó la memoria anual, estados financieros auditados, el informe de gestión del comité de vigilancia a diciembre 2022 y se designó a los miembros del Comité de Vigilancia 2023-2024 (hasta la Asamblea Ordinaria de Partícipes del 2024). Además, se modificó el artículo 19 del Reglamento de Participación, el cual establece los límites de inversión por arrendatario de 40% de los ingresos potenciales del fondo (antes 40% del activo total del fondo).
- 22 de diciembre de 2022, cuarta distribución de dividendos. Para las cuotas de clase A se pagó \$ 161,597.48 (\$ 0.01150160 dividendo por cuota), mientras que para las cuotas de clase B se distribuyó \$108,402.58 (\$ 0.01150160 dividendo por cuota)
- 15 de noviembre de 2022, fin del periodo de inversiones del FIRBI.
- 30 de setiembre de 2022, tercera distribución de dividendos. Para las cuotas clase A se pagó \$ 119,701.80 (\$ 0.00851970 dividendo por cuota), mientras que para las cuotas clase B se repartió \$ 80,298.21 (\$ 0.00851970 dividendo por cuota).
- 24 de junio de 2022, segunda distribución de dividendos. Para las cuotas clase A se pagó \$ 221,448.41 (\$ 0.01576145 dividendo por cuota), mientras que para las cuotas de clase B se repartió \$ 148,551.78 (\$ 0.01576145 dividendo por cuota).
- 31 de marzo de 2022, primera distribución de dividendos. Para las cuotas clase A se pagó \$ 129,577.25 (\$ 0.00922258 dividendo por cuota), mientras que para las cuotas clase B se repartió \$ 86,922.89 (\$ 0.00922258 dividendo por cuota).
- 30 de marzo de 2022, se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria, el cual se aprobó la memoria anual del fondo, los estados financieros auditados y el informe de gestión del comité de vigilancia a diciembre 2021 y se designó el Comité de Vigilancia 2022-2023 (hasta la Asamblea Ordinaria de Partícipes del 2023). Asimismo, se modificó el Anexo 5 del Reglamento de Participación del Fondo donde se reemplaza a un personal clave por Gianfranco Castagnola Zúñiga.

Contexto económico

La economía peruana registró un crecimiento de 1.7% en noviembre de 2022⁴ respecto al mismo periodo del 2021, ralentizándose respecto a meses anteriores, luego del efecto rebote tras la contracción sufrida durante el primer año de la pandemia. Este crecimiento del PBI viene siendo explicado principalmente por los sectores no primarios como servicios, comercio y manufactura, consistente además con la expansión del gasto privado. En el caso de la minería metálica, su producción se vio limitada por los conflictos sociales (bloqueos de carreteras, interrupción de la actividad en algunas minas, entre otros). Mientras que, en el caso de otros sectores primarios como manufactura y pesca, la producción mostró contracciones considerables.

En cuanto al desempeño de los principales sectores que componen el PBI local a noviembre 2022, los que presentaron crecimiento fueron construcción (+6.8%, impulsado principalmente por la ejecución de obras públicas), minería metálica (+5.9%, básicamente por el inicio de producción de Quellaveco), electricidad y agua (+5.7%), derechos de importación y otros impuestos (+3.1%), comercio (+3.0%), además de otros servicios, agropecuario e hidrocarburos con crecimientos menores al 2%. En contraste, los sectores que mostraron

⁴ Última data disponible a la fecha de elaboración (14.02.2023).

contracción fueron pesca (-48.5%, afectado por temperaturas anómalas en el mar) y manufactura primaria (-3.7%, resultado arrastrado por la menor actividad pesquera y refinamiento de petróleo) y no primaria (-2.5%, por menor manufactura de bienes de consumo masivo).

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ

INDICADORES	2017	2018	2019	2020	2021	Nov.2022	PROYECCIÓN		
							2022	2023	2024
PBI (var. % real)	2.5%	4.0%	2.2%	-	13.5%	1.7%	2.9%	2.9%	3.0%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	3.4%	-1.5%	0.0%	-	7.5%	5.1%	0.0% / 4.2%	8.6% / 4.7%	2.8% / 4.9%
PBI Manufactura (var. %)	0.6%	5.7%	-1.7%	-	18.6%	-2.8%	-1.8% / 2.8%	6.9% / 2.0%	2.0% / 3.0%
PBI Electr & Agua (var. %)	1.1%	4.4%	3.9%	-6.1%	8.5%	5.7%	3.8%	5.0%	3.9%
PBI Pesca (var. % real)	4.7%	39.8%	-17.2%	4.2%	2.8%	-48.5%	-13.4%	11.6%	3.5%
PBI Construcción (var. % real)	2.2%	5.4%	1.4%	-	34.5%	6.8%	3.5%	1.3%	3.2%
Inflación (var. % IPC) *	1.4%	2.0%	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%**	8.5%	3.0%	2.4%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)***	3.25	3.36	3.36	3.60	3.97	3.84	3.90	3.90 – 4.00	3.90 – 4.00

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**Dato a diciembre de 2022

***BCRP, tipo de cambio promedio de los últimos 12 meses.

El BCRP proyecta que para los años 2022 y 2023 se espera un crecimiento de 3.1% y 3.2%, lo cual implica una revisión a la baja para 2022 respecto al reporte previo (mar-2021: 3.4%). Esta revisión responde a la menor producción de los sectores primarios, especialmente de minería (por la paralización de las operaciones de Las Bambas y Southern) y agricultura (por el impacto del alza del precio de los fertilizantes sobre la producción). Por el lado del gasto, se espera que lo anterior se traduzca en un menor crecimiento del volumen de exportaciones. Asimismo, se revisa a la baja expansión de la inversión pública, dada la menor ejecución observada en lo que va del año. Estas proyecciones asumen un entorno en el que se fomente un adecuado ambiente de negocios y se preserve la estabilidad macroeconómica y financiera, para estimular la ejecución de proyectos privados de inversión y la creación de nuevos puestos de trabajo. Asimismo, se contempla un escenario de continuidad en el crecimiento de la inversión pública, considerando una eficiente capacitación de las nuevas autoridades subnacionales y una fuerte participación de los proyectos de infraestructura a cargo del Gobierno Nacional.

Asimismo, el BCRP estima que la inflación interanual retorne al rango meta a inicios del segundo trimestre de 2023 y converja hacia su valor central hacia fines del horizonte de proyección. Esta proyección asume la reversión del efecto de factores transitorios sobre la tasa de inflación (tipo de cambio, precios internacionales de combustibles y granos) en un contexto en que la brecha del producto se irá cerrando gradualmente, y donde continúa el retiro gradual del estímulo monetario y las expectativas de inflación retornan al centro del rango meta en los siguientes meses

A partir de agosto 2021, el BCRP ha elevado gradualmente su tasa de referencia hasta ubicarla en 7.75% (febrero 2022), con el objetivo de controlar el aumento significativo de los precios internacionales de energía y alimentos, en adición al incremento de las expectativas de inflación. El BCRP atento a la nueva información referida a la inflación y sus expectativas y a la evolución de la actividad económica para considerar, de ser necesario, modificaciones adicionales en la posición de la política monetaria que garanticen el retorno de la inflación al rango meta en el horizonte de proyección. Los mercados financieros han continuado mostrando volatilidad en un contexto de incertidumbre y las acciones del BCRP se orientaron a atenuar dichas volatilidades.

Finalmente, el BCRP menciona que, se mantiene el sesgo al alza en la proyección de inflación. Los riesgos en la proyección consideran principalmente las siguientes contingencias: (i) incremento en los precios internacionales de los alimentos y combustibles debido a los problemas de producción y abastecimiento; (ii) persistencia de la inflación a nivel mundial y su posible impacto sobre las expectativas de inflación y sobre el crecimiento económico mundial; (iii) un menor nivel de actividad local de no recuperarse la confianza empresarial y del consumidor y (iv) presiones al alza del tipo de cambio y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de salidas de capitales en economías emergentes o aumento de la incertidumbre política.

Contexto Sistema

Perspectivas del Sector Inmobiliario – Oficinas/Locales

El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. Así, a raíz de la propagación del Covid-19 y la coyuntura política, la economía se vio fuertemente golpeada; repercutiendo al desarrollo de las actividades inmobiliarias.

Al cierre del 2020, la oferta de oficinas percibió una fuerte contracción explicado por la declaración del Estado de Emergencia para contener la pandemia; con lo cual, se paralizaron operaciones y se priorizó el trabajo remoto como medida sanitaria. Al cierre del 2021, aún se observan rezagos en el volumen de oferta; manteniendo su tendencia constante hasta inicios del presente año que se está restableciendo la presencialidad en los empleos.

Se tiene que para el 2022, las oficinas prime (A+, A) registraron una tasa de vacancia de 22.2%, donde los submercados San Isidro empresarial, San Isidro financiero, Magdalena y Miraflores poseen 19.1%, 24.1%, 28.0% y 18.9% de disponibilidad respectivamente a la fecha de corte. Las colocaciones para alquiler y venta de esta clase de oficinas superan los 98,000 m², monto superior a nivel interanual (2021: 52,000 m²), mientras que las desocupaciones fueron 48,000m², cifras menores con respecto al 2021. Así, el nivel de absorción neta fue de 35,818 m² (2021: -38,505 m²), aunque siguen siendo cifras menores a las de prepandemia principalmente por la inestabilidad política y coyuntura económica del país causando el atraso de toma de decisiones de los agentes. El precio promedio de alquiler mensual por m² es \$15.0 más impuestos aproximadamente.

Durante el cuarto trimestre de 2022, las oficinas de clase B y B+ no registraron nuevos ingresos, tuvieron mejor dinamismo y registraron un precio menor al de prepandemia, de tal manera que se redujo su tasa de vacancia a 21.8% (3T-2022: -0.9%; 4T-2021: -0.8%). La absorción acumulada del 2022 fue positiva incrementándose en 32% a nivel interanual, cabe resaltar que los submercados San isidro y Miraflores son las zonas que concentran la mayor oferta de oficinas (22.8% y 22.7% respectivamente). Asimismo, para este último trimestre del 2022, Miraflores registró el 52%, seguido de Lince con 17% de las colocaciones del periodo. De tal manera, el precio promedio de alquiler mensual de estas clases de oficinas es \$12.8 más impuestos.

Para el caso del mercado de almacenes ubicados en Lima, la disponibilidad durante el 2022 fue de 2%, producto del lento recupero de la demanda interna y por los bajos ingresos de nueva oferta de almacenes, con ello el precio de renta promedio mensual fue de \$6.91 y de mantenimiento \$0.78. Asimismo, la oferta de locales industriales en Lima Metropolitana representó el 39% del mercado inmobiliario industrial, donde las empresas con mayor adquisición fueron del sector logístico, farmacéutico, manufacturero y textil. Según el reporte de mercado de JLL, el precio promedio de renta de estos locales fue de \$1.90 - \$6.95. Además, se espera que la demanda crezca con precios estables similares prepandemia.

Descripción del Fondo

El Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles (en adelante “El Fondo”) busca generar valor a sus partícipes a través de la adquisición o construcción de bienes inmuebles (bienes raíces), que se destinen a su arrendamiento u otra forma onerosa de cesión de uso; ubicadas únicamente en Perú. Los partícipes son inversionistas institucionales del sector fondos mutuos y personas naturales que pertenecen al sector retail y Family Office. El Fondo posee una vigencia de 6 años; con la posibilidad de ser renovado con previa autorización de la Asamblea General con al menos un año de anticipación al vencimiento. Del mismo modo, según el Reglamento de Participación, el capital autorizado del Fondo es de \$ 50.0MM; y al cierre del 2022 el capital comprometido es de US\$ 23.475 MM, conformado por 23,475,000 cuotas con un valor nominal de \$1.0 cada una

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de Fondo	Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles	Sociedad Administradora	AC CAPITALES Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.
Inicio de operaciones	El Fondo iniciará actividades luego de cumplir las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none">- Se ha verificado la primera fecha de cierre.- El Fondo cuenta con un capital comprometido mínimo de \$15MM y un patrimonio neto mayor a \$480M.- Se hayan obtenido las autorizaciones necesarias y cumplidos requisitos establecidos.	Cuotas	-Clase A: inversionistas institucionales y la SAFI sujeto a capital calls. -Clase B: inversionistas institucionales y otros inversionistas y deben ser totalmente pagadas al momento de la suscripción -Clase C: inversionistas institucionales, otros inversionistas y la SAFI luego del primer cierre, sujeto a capital calls.
Tipo de Oferta	Oferta Pública	Custodio	Entidad financiera con una calificación de riesgos de solidez financiera local no menor de “A” por una calificadoradora de riesgos registrada en la SBS.

Capital autorizado	\$50'000,000.00	Comisión de administración	Retribución fija pagado por trimestre anticipado. Monto mínimo anual \$300M + IG.V. (1.25% anual del capital invertido del Fondo + IG.V).
Número de cuotas a emitirse	50'000,000 cuotas de un valor nominal de \$1.00	Duración	6 años desde inicio de actividades; pudiendo ser renovados por periodos de 1 año previa evaluación de la Asamblea General.
Dividend Yield – Cuota A parcialmente pagada	4.7% al 2022	Cap Rate del Portafolio	7% aproximadamente al 2022
- Cuota A totalmente pagada y B	4.5% al 2022		

Fuente: AC Capitales SAFI / Elaboración: PCR

Política de inversiones

Las inversiones inmobiliarias se podrán realizar principalmente en los sectores de industria, comercio, salud, servicios, educación, entretenimiento, vivienda, turismo, oficinas y otros activos en el sector inmobiliario, bajo las siguientes modalidades:

- Adquisición directa de bienes raíces por contratos de compraventa, de arras, opción de compra, promesa de compraventa, compromiso de adquisición, compraventa de bien futuro;
- Adquisición de derechos sobre una inversión inmobiliaria por suscripción de contrato de arras, opción de compra, promesa de compraventa, compromiso de adquisición, compraventa a bien futuro, contratos preparatorios, contratos de derechos de superficie, contratos de usufructo, y en general, cualquier contrato alineado al objetivo;
- Inversión en cualquier modalidad de proyecto inmobiliario, pudiendo para ello contratar desarrolladores especializados para cada inversión inmobiliaria, y en general, cualquier inversión que implique la participación del fondo en dicho proyecto inmobiliario. Estas modalidades no incluyen compra de acciones ni cuotas de fondos inmobiliarios; y/o
- Actividades para la construcción y remodelación de los activos del fondo.

A su vez, las inversiones del fondo serán, en general, en inversiones inmobiliarias con vidas útiles de mediano o largo plazo, éstas pueden ser mayores al plazo de duración del fondo.

Desinversión

El periodo de desinversión se iniciará al comienzo del quinto año de operación del Fondo, sin embargo, si la SAFI considera necesario puede realizar desinversiones fuera del periodo de desinversión, pero posterior al cuarto año de operación del Fondo, previa aprobación del Comité de inversiones. Asimismo, la SAFI evaluará periódicamente las condiciones de mercado para determinar las opciones apropiadas para la desinversión, de igual manera, estas oportunidades se presentarán al Comité de Inversiones para su aprobación.

Límites de inversión

El cálculo de los límites de inversión se realiza considerando el activo total del fondo exceptuando el límite por arrendatario el cual será calculado en base a los ingresos potenciales del Fondo. Así, las inversiones están sujetas a los siguientes límites:

Según tipo de inversión	Límite mínimo	Límite máximo
Bienes raíces	70% del activo total del fondo	100% del activo total del fondo
Depósitos en entidades del sistema financiero y/o instrumentos representativos a estos con una calificación no menor a CP-3	0% del activo total del fondo	30% del activo total del fondo
Depósitos en entidades bancarias e instrumentos	0% del activo total del fondo	30% del activo total del fondo
Instrumentos financieros del gobierno central y Banco Central de Reserva del Perú	0% del activo total del fondo	30% del activo total del fondo
Según inversión individualmente considerada		
Por bien raíz	0% del activo total del fondo	40% del activo total del fondo
Por arrendatario	0% de los ingresos potenciales del Fondo	40% de los ingresos potenciales del Fondo
Según mercado		
Local	100% del activo total del fondo	100% del activo total del fondo

Extranjero	0% del activo total del fondo	0% del activo total del fondo
Según moneda		
Soles	0% del activo total del fondo	100% del activo total del fondo
Dólares	0% del activo total del fondo	100% del activo total del fondo

Fuente: AC Capitales SAFI / Elaboración: PCR

Política de endeudamiento

El fondo tiene la posibilidad de financiarse por medio de créditos con entidades locales y extranjeras; con el fin de cubrir con los requerimientos de liquidez corto plazo⁵ de manera temporal. Según lo siguiente: (i) el monto tiene como límites máximos el valor del 20% de su patrimonio neto, ii) dicho limite no restringe al fondo de realizar inversiones cuyo pago corresponda ser realizado a plazos o en función de la maduración de un determinado proyecto, y iii) la SAFI presenta a la Asamblea General o Comité de Vigilancia (previamente facultado por la AG) las condiciones del endeudamiento y garantías a otorgarse, para su conformidad.

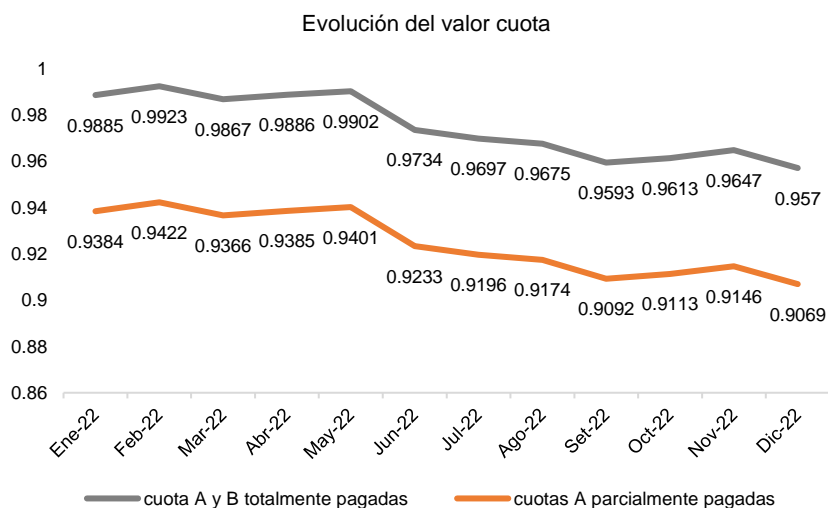
Beneficios de participación en el fondo

Los partícipes recibirán como mínimo el 95% de las utilidades netas liquidas y generadas del fondo anualmente y, en caso de disolución y liquidación, el reparto del haber neto, esta distribución será a más tardar el 30 de abril del ejercicio posterior. La SAFI puede realizar pagos trimestrales anticipados o con una periodicidad diferente con el consentimiento de los partícipes.

Patrimonio

El Fondo es de capital cerrado y con un número de cuotas fijas. El capital autorizado asciende a \$ 50.0MM y se encuentra dividido en 50.0MM de cuotas con un valor nominal de \$ 1.0 cada una. El inicio de las actividades se determina al día siguiente posterior a (i) la verificación de la primera fecha de cierre, (ii) se hayan obtenido las autorizaciones necesarias de parte de las autoridades competentes, cuando corresponda; (iii) se haya alcanzado el capital mínimo comprometido de \$ 15.0MM (iv) El fondo cuente con un patrimonio neto mínimo de \$ 480 mil; y (iv) se hayan designado a los miembros del comité de vigilancia.

Al 31 de diciembre de 2022, el capital está compuesto por 23,475,000 cuotas, las cuales 14,050,000 son de clase A (13,400,000 parcialmente pagadas y 650,000 totalmente pagadas) y 9,425,000 de clase B. El número de partícipes de la clase A son 11 y de clase B son 44 (2021: 10 y 44 respectivamente). Para el 2022, se distribuyeron dividendos por \$1.1MM por las 22.8MM de cuotas totalmente pagadas, mientras que para el 2021 fue \$0.7MM de dividendos por las 22.8MM cuotas totalmente pagadas. Así, el 2022 se obtuvo un dividend yield de 4.7% y 4.5% para las cuotas A parcialmente pagadas, y para las cuotas A totalmente pagadas y las B respectivamente (2021: 4.5% y 2.9%).



Fuente: AC Capitales SAFI / Elaboración: PCR

⁵ Hace referencia a un plazo no mayor a 360 días.

Durante la etapa de inversión, la SAFI podrá realizar uno o más cierres para la ejecución de Política de Inversiones del fondo. Una vez concluido el periodo de inversiones o se haya alcanzado el monto máximo del capital autorizado, el fondo no podrá realizar más cierres. Para el primer cierre, las cuotas se suscribirán al valor nominal, mientras que, en los cierres subsiguientes, las cuotas se suscribirán al valor cuota.

El fondo tiene un plazo de duración de seis (6) años, contados a partir del inicio de las actividades, prorrogable por el periodo de al menos un (1) año adicional previa aprobación de la asamblea general. A detalle, el periodo de inversión de la compañía está conformado por una duración de 48 meses. En el transcurso de este la SAFI podrá realizar las inversiones que considere pertinentes.

Concluida esta etapa, se inicia el periodo de desinversión el cual comprende el periodo entre el fin de la etapa de inversión (a partir del quinto año); y el vencimiento del plazo de duración del fondo. Durante este periodo, la SAFI buscará, en óptimas condiciones del mercado, las oportunidades para la enajenación de sus activos.

Análisis de Riesgo del Fondo

I. Riesgo Fundamental

El objetivo del Fondo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios ubicados únicamente a nivel nacional. Por ello, la rentabilidad del Fondo dependerá de manera directa de la evolución de la demanda en el sector inmobiliario.

Metodologías de Valorización

Para la valorización de las inversiones inmobiliarias del fondo, la SAFI podrá usar alguno de los siguientes métodos de valorización de acuerdo con el tipo de inversión:

1. Las inversiones inmobiliarias en proyectos que se encuentren generando rentas se valorizarán a través de flujos descontados, para ello, se proyectaran flujos de ingresos y egresos relacionados a la inversión inmobiliaria. Asimismo, se tomará información del mercado para determinar la tasa de descuento apropiada a cada inmueble. Se realizará con una periodicidad trimestral.
2. Las inversiones inmobiliarias que durante un periodo determinando no se encuentren generando rentas, se valorizarán utilizando una tasación comercial efectuada por una entidad Tasadora o al costo si se encuentra dentro del primer año de haber adquirido. Se realizará el 31 de diciembre de cada año.

Dado la experiencia de la SAFI de más de 17 años en la gestión de fondos de inversión, a través del FIRBI realiza la inversión de recursos en inmuebles que generen rentas a sus partícipes. Así el fondo va dirigido a personas naturales e inversionistas institucionales, y tiene como objetivo adquirir o construir un inmueble, exclusivamente en Perú, para su arrendamiento o cesión onerosa. El fondo no ofrece un rendimiento fijo, sino la distribución del 95% de las utilidades anuales.

Portafolio de inversiones

- Edificio Reducto: Adquirido en diciembre del 2018 y ubicado en la Avenida Reducto, Miraflores, Lima. El edificio cuenta con 7 pisos de oficinas, 55 estacionamientos, 10 depósitos, y 1 azotea. Los inquilinos son empresas de los sectores comercio, salud, consultoría, entre otros.
- Local Educativo Strip Callao: Adquirido en agosto del 2019 y ubicado en el cruce de Avenida Argentina con Avenida Santa Rosa, Callao. El fondo es propietario de un local educativo de 2.5 pisos y 1 sótano, y que forma parte de un Strip Mall. El inquilino es un instituto de educación con un contrato forzoso hasta el 2034.
- Almacén Arequipa: Adquirido en diciembre 2021 y ubicado en la Variante de Uchumayo, Arequipa. El inmueble estuvo alquilado a una empresa que ofrece servicios a empresas del sector minero hasta el 30 de junio del 2022, fecha en la que culminó el periodo forzoso del contrato de alquiler. Actualmente, el equipo gestor está trabajando en la recolocación del inmueble.
- Oficinas Cavenecia: Adquirido en diciembre 2021 y ubicado en Avenida Emilio Cavenecia 112-208, Miraflores, Lima. Los inquilinos son empresas de *leasing* operativo de equipos tecnológicos, y el contrato de arrendamiento es hasta el 2026.

Inversiones inmobiliarias	Nivel de ocupancia	ABL (m ²)	Monto invertido (\$)	Participación sobre la cartera total
Edificio Reducto	83%	2,819	8,927	42%
Local Educativo Strip Callao	100%	3,315	5,355	25%
Oficinas Cavenecia	100%	372	1,077	5%
Almacén Arequipa	50%	15,268	5,914	28%
Total	-	-	21,273	100%

Fuente: AC Capitales SAFI / Elaboración: PCR

Inversiones inmobiliarias	Valor en libros (\$)		
	Diciembre 2021	Junio 2022	Diciembre 2022
Edificio Reducto	8,215	7,999	7,512
Local Educativo Strip Callao	5,793	5,777	5,782
Oficinas Cavenecia	1,077	1,077	1,085
Almacén Arequipa	5,914	5,914	5,914
Total	20,999	20,567	20,292

Fuente: AC Capitales SAFI / Elaboración: PCR

II. Riesgo de mercado

Riesgo operacional

La rentabilidad futura de las inversiones inmobiliaria que genera el fondo depende del buen manejo y mantenimiento de estas operaciones que influyen en el desempeño de los activos del fondo.

Riesgo de liquidez

Al tratarse de un Fondo cerrado, los partícipes solo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del plazo de duración el Fondo. Como consecuencia, los partícipes solo podrán satisfacer su apetito de liquidez por medio de la venta de las cuotas en un mercado secundario. Es de mencionar que el Gestor no impulsa ni incentiva un mercado secundario para la negociación de estas. Asimismo, es importante recalcar que el fondo se encuentra sujeto a un riesgo inherente respecto del activo subyacente del Fondo y de variación del mismo desde el momento en que se adquirió dicho activo hasta el momento en que se liquide el mismo, lo cual podría afectar eventualmente en el valor de las Cuotas o en la obtención de la rentabilidad estimada.

Riesgo de tipo de cambio

El Capital total del fondo se encuentra expresado en dólares al igual que las inversiones a realizar durante la etapa de inversión, asimismo el valor cuota del fondo se mantiene en la misma moneda, de esta forma el riesgo por tipo de cambio se ve mitigado. No obstante, queda a criterio del partícipe evaluar el impacto generado por la volatilidad cambiaria del dólar.

Riesgo de tasa de interés e inflación

El fondo no presenta financiamiento con terceros para la adquisición de inmuebles, sin embargo, en caso se diera, el incremento de las tasas de interés locales e internacionales afectarían el costo financiero de las inversiones inmobiliarias del fondo, lo cual disminuiría los recursos disponibles para la distribución de utilidades para los partícipes.

III. Riesgo fiduciario

Sociedad Administradora de Fondos

AC Capitales Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (la SAFI) fue constituida el 20 de agosto de 2002, es subsidiaria de Apoyo Consultoría S.A.C. y parte del Grupo Apoyo. Su domicilio legal es Av. Armendáriz N° 424, Piso 5, Miraflores. Mediante Resolución Gerencial N° 016-2002-EF/94.55, el 09 de agosto del 2002, se otorgó la autorización de organización de sociedad administradora de fondos de inversión y por Resolución CONASEV N° 056-2002-EF/94.10, el 02 de setiembre del 2002, se autorizó su funcionamiento. Se encarga de la administración de uno o más fondos de inversión, cuyas cuotas de participación puede ser de oferta pública o privada.

Asimismo, el Grupo Apoyo brinda servicios de consultoría empresarial, de comunicación y gestión administrativa, tienen como objeto contribuir a la toma de decisiones de sus clientes que coadyuvan a aumentar su competitividad, a generar riqueza y a promover el bienestar de la sociedad.

A diciembre 2022, la SAFI administra un total de cinco fondos de inversión siendo cuatro de ellos de oferta privada y uno de oferta pública. El Fondo de Inversión de Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI), oferta pública, se focalizó en generar rentas invirtiendo en la adquisición de inmuebles o derechos económicos sobre ellos. El patrimonio de los fondos de oferta privada asciende a \$13.6MM y S/214.5MM. Cabe resaltar que hasta el tercer trimestre del 2022 la SAFI administraba el Fondo de Inversión Multirenta Inmobiliaria, el cual fue liquidado.

Patrimonio y accionariado de la SAFI

Al cierre del 2022, el capital social de AC Capitales SAFI ascendió a S/ 2.5MM, registrando el mismo nivel respecto a los resultados del 2021. No obstante, es de precisar que durante el 2020 se realizó un aumento de capital social por S/65.00, aprobado en JGA el 29 de abril de 2020. De tal forma, la participación de la SAFI se encuentra distribuida de la siguiente manera:

ACCIONISTAS (DICIEMBRE 2022)		
Accionista	Monto (S/ MM)	Participación
Apoyo Consultoría S.A.C	2,523,803	99.49%
Gianfranco Castagnola Zúñiga	13,004	0.51%
Total	2,536,807	100.00%

Fuente: AC Capitales SAFI / Elaboración: PCR

Responsabilidad Social Empresarial

AC Capitales cuenta con una política ambiental, Social y de Gobernanza Corporativa (ASG) mediante la cual establece la importancia de los factores de sostenibilidad y el enfoque que tomará AC Capitales para considerarlos en la toma de decisión de sus inversiones y el proceso de gestión de los activos. AC Capitales considera que los factores ASG son esenciales para generar un valor de largo plazo a través de inversiones responsables que impactaran no solo el desempeño de los activos, generando retornos confiables y repetibles en el largo plazo, sino que también son importantes para el medio ambiente y las comunidades locales dentro del área de influencia de tales inversiones.

Como organización, AC Capitales implementa acciones que incentivan la eficiencia energética, reciclaje, consumo racional de agua. Además, AC Capitales cuenta con programas y políticas formales que promueven la igualdad de oportunidades, generando espacios inclusivos y libres de discriminación, prevención del hostigamiento sexual en el trabajo, así como la gestión de la seguridad y salud de los trabajadores.

Gobierno Corporativo

Respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo. Los accionistas, de acuerdo al tipo de acción, tienen los mismos derechos y cuentan con un Reglamento de Directorio, aprobado en agosto 2020. Por otro lado, la SAFI cuenta con una plana gerencial con un alto grado de nivel de experiencia que la respalda en todas sus operaciones, Asimismo, posee una Gestión Integral de Riesgos, y un Sistema de Control Interno, así como políticas para la gestión de conflictos de intereses, políticas para la seguridad de la información y ciberseguridad, entre otros.

Órganos Directivos y Administrativos de la SAFI

La Junta de Accionistas representa el organismo máximo de AC Capitales SAFI. En las sesiones de dicha junta se define a los miembros del directorio de la SAFI, a estos últimos se les asigna la responsabilidad de velar por la generación de valor en las operaciones de la Sociedad. Además, el directorio es el encargado de designar a los miembros del Comité de Inversiones, al funcionario de Control Interno y al Gerente General de la empresa.

La SAFI cuenta con 4 miembros del directorio, quienes son elegidos en Junta General por un periodo de un año y entre los que se encuentra un miembro independiente.

DIRECTORIO Y PLANA GERENCIAL - AC CAPITALES SAFI (AL 31 DE DICIEMBRE 2022)			
Directorio		Gerencia	
Gianfranco Castagnola Zúñiga	Presidente	Lizardo Miranda Alzamora	Gerente General
José Eduardo Campos Corvacho	Director	Ursula Afán Castillo	Gerente Legal y Cumplimiento
Felipe Ortiz de Zevallos Madueño	Director	Jenny Esaine Quijandría	Directora de inversiones – Inmobiliario
Javier Luis Tabata Fukuda	Director	Alberto Camet Blanco Velo	Director de inversiones - Infraestructura
Franco Giuffra Monteverde	Director independiente		

Fuente: AC Capitales / Elaboración: PCR

Desde la constitución de la SAFI en el 2002, el Sr. Lizardo Miranda asumió el cargo de Gerente General. El Sr. Miranda cuenta con más de 20 años de experiencia en inversiones y finanzas corporativas. Se desempeñó previamente durante 8 años como director y coordinador de proyectos del área de asesoría financiera de Apoyo Consultoría.

Estructura del fondo

Los órganos del fondo están compuestos por la Asamblea General quienes están integrado por los partícipes, el cual se puede reunir de forma ordinaria o extraordinaria para cumplir con sus responsabilidades designadas en el reglamento de participación.

Asimismo, el comité de inversiones de los Fondos de Inversión es el órgano responsable de adoptar las decisiones de inversión del Fondo, así como la valorización de las inversiones y de otras funciones establecidas en el Reglamento de Participación. Este comité debe estar integrado por mínimo 3 y máximo de 5 personas; los cuales pueden estar vinculados a otros fondos de inversión administrados por la SAFI.

Los miembros del comité de inversiones deben contar con una formación académica adecuada caracterizada por una experiencia no menor a 5 años en la administración específica del Fondo o en sectores relacionados al sector inmobiliario, inversión y gestión de operaciones de fusiones y adquisiciones.

MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES (FIRBI)

Gianfranco Castagnola Zúñiga
Lizardo Miranda
Jenny Esaine
María Fe Trelles Castro Mendivil
Franco Giuffra Monteverde

Fuente: AC Capitales SAFI / Elaboración: PCR

Del mismo modo, el fondo cuenta con un Comité de Vigilancia el cual estará integrado por un número no menor a cuatro ni mayor a seis personas, elegidos por periodos de dos años; designados por la Asamblea General. Dentro de las principales funciones del Comité es velar por que el Gestor cumpla con lo predispuesto en el Reglamento de Participación, resolver los conflictos de interés; entre otros.

Comité de Vigilancia

Marlon Pacheco Vilela
Victor Burga Pereyra
Ana Lucía Camaiora
Mario Villa Portillo

Fuente: SMV / Elaboración: PCR

Administración de Riesgos y Control Interno

La Unidad de Gestión de Riesgos está encargada de la gestión de políticas y procedimientos para la GIR, por su lado, el Comité de GIR se encarga velar por su cumplimiento (sesiones bimestrales).

Miembros del Comité de Gestión de Riesgos

Franco Giuffra Monteverde (presidente)
Javier Tabata Fukuda
Eduardo Campos Corvacho
Hugo Santa María Guzmán

Fuente: AC Capitales SAFI / Elaboración: PCR

Respecto al modelo de Gestión Integral de Riesgos, la SAFI cuenta con programas de administración de riesgos operacionales, de Seguridad de Información, Continuidad del Negocio y Riesgos Financieros (liquidez y mercado). La SAFI toma en cuenta marcos metodológicos para la implementación de la GIR, de acuerdo con las características de sus operaciones que cumplan con los siguientes puntos: GIR: se tiene como referencia el marco COSO ERM⁶; Gestión de Seguridad de la Información se basa en ISO 27001; Gestión de ciberseguridad usa como referencia al ISO 27032; y Gestión de la continuidad del negocio toma como referencia al ISO 22301

Para la gestión de riesgos financieros cuentan con la revisión trimestral del cumplimiento de la metodología de riesgos y responsabilidades, actualización de las matrices de riesgo y presentación de resultados al comité de gestión de riesgos. Para el 2021, la SAFI identificó para los riesgos de mercado mayor tasa de costo financiamiento de las empresas de inversión, volatilidad en la demanda por servicios de las empresas de inversión y descalce de flujos por tipo de cambio; para el riesgo de liquidez se identificó de la disponibilidad de capital para realizar las inversiones y cubrir los gastos.

Sobre el Plan de Continuidad del Negocio se actualizaron los análisis de impacto del Negocio (BIA), el cual estima el impacto que la SAFI está expuesta a la ocurrencia de algún evento o catástrofe, y los planes de continuidad y sus respectivas evaluaciones. Por otro lado, la metodología para la Gestión del Riesgo

⁶ El COSO (*Committee of Sponsoring Organizations of the Tradeway Commission*) es un organismo de reconocimiento internacional donde se establecen los marcos referentes básicos de riesgo y cumplimiento en temas de control interno.

Operacional en AC Capitales SAFI está soportada bajo el marco metodológico COSO ERM, el cual consta de 8 componentes: ambiente interno, establecimiento de objetivos, identificación de riesgos, respuesta al riesgo, control, información y comunicación, y monitoreo.

Situación financiera de la SAFI

A diciembre 2022, el activo total de la SAFI exhibió una caída del 34.9% (-S/ 8.9MM), totalizando S/16.6MM y estando conformado principalmente por las Inversiones Financieras (32.5%) e Inversiones Inmobiliarias (23.4%). A nivel desagregado, el activo corriente representó el 22.7% del activo total, reportando una disminución del 2.2% respecto al 2021. Para el activo no corriente representó 77.3% del activo total, el cual denota una caída de 40.7% interanual, esta caída dentro de los activos no corrientes estuvo, en su mayoría, asociada a los menores niveles de inversiones financieras durante el 2022 (-61.9%; -S/ 8.8MM), principalmente al reconocimiento de pérdidas en inversiones realizadas por la SAFI en cuotas de un fondo privado inmobiliario y fondos mutuos.

Por su parte, el pasivo total de la SAFI totalizó S/ 4.9MM; presentando una caída del 5.4% (-S/ 0.3MM) y estando conformado en su mayoría por ingresos diferidos (22.8%) y las obligaciones financieras (21.3%). A detalle, la reducción se debe por el menor impuesto a la renta diferido por menor pasivo diferido en el valor razonable de las inversiones mobiliarias.

El patrimonio representa el 70.2% del activo total. En detalle, el patrimonio alcanzó los S/ 11.7M, registrando una caída del 42.5%; sustentado por los resultados negativos obtenidos durante el periodo. En tal sentido, el resultado acumulado de la compañía totalizó en S/8.6MM (Dic-2021: S/ 17.2MM)

La SAFI, registró un retroceso en los niveles de ingresos percibidos en comparación al 2021. Así, al término de diciembre 2022, la SAFI percibió un volumen de ingresos de S/ 7.3MM; presentando una caída del 10.8%. Esto se encontró sustentado por el menor ingreso percibido por la administración de fondos privados los cuales ascendieron a S/6.2MM, reduciéndose en 16.1% a nivel interanual. Asimismo, se muestra un ligero incremento en la cuenta de costo de administración de fondos de inversión de S/0.3MM debido a indemnizaciones y bonificaciones. En consecuencia, la utilidad bruta asciende a S/0.8MM (-60.8%; -S/1.3MM)

De la misma manera, los gastos de administración no tuvieron mayor variación, mientras que los cambios en el valor razonable para las inversiones financieras presentaron una disminución del 127.0% (-S/ 3.1MM) por la pérdida en los valores cuotas de los fondos mutuos, así como la cuenta cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que ascienden a S/ 0.2MM, (-137.0%; -S/ 0.6MM) principalmente por un menor valor de mercado de la tasación del Edificio Apoyo. La utilidad neta del periodo fue - S/1.6MM disminuyendo en S/ 3.5MM con respecto al 2021. Con ello, los indicadores de rentabilidad ROE y ROA fueron -9.7% y -7.4% respectivamente (dic-21: 7.7% y 6.4%)

Situación Financiera del fondo

A diciembre 2022, el activo total del fondo es S/ 21.9MM disminuyendo en 4.3% con respecto al 2021, esto principalmente por la disminución en la cuenta inversiones inmobiliarias en S/0.7MM por menor valor razonable de los inmuebles Edificio Reducto y Local Strip Callao, y por un menor nivel de otras cuentas por cobrar que refiere a menor crédito fiscal del I.G.V. Asimismo, los pasivos disminuyeron a S/0.1MM (-72.7%; -S/0.3MM) interanual. Finalmente, los resultados acumulados disminuyeron en S/ 0.6MM, en mayor medida por la cuenta cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias y por un leve incremento en la remuneración a la SAFI (+S/92.0M).

Anexos

AC CAPITALES SAFI S.A.					
Balance General (S/ Miles)	Dic-18	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22
Activo					
Efectivo y equivalente de efectivo	5,189	6,830	2,225	2,714	3,280
Depósito a plazo al vencimiento	859	849	935	0	0
Cuentas por cobrar a fondos de inversión administrados y entidades relacionadas	20,629	16,675	86	9	10
Otras cuentas por cobrar	430	992	1379	1,053	376
Otros activos no financieros	67	39	100	89	115
Total Activo Corriente	27,174	25,385	4,725	3,865	3,781
Inversiones financieras a valor razonable con cambios en los resultados	4,931	4,291	23,579	14,197	5,403
Inversiones inmobiliarias	3,600	3,600	3,619	4,040	3,883
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	3,573	3,622	3,541	3,420	3,546
Intangibles, neto	14	14	14	14	14
Total Activo no Corriente	12,118	11,527	30,753	21,671	12,846
Total Activo	39,292	36,912	35,478	25,536	16,627
Obligaciones financieras	1,335	58	694	612	635
Cuentas por pagar comerciales	386	233	141	197	189
Cuentas por pagar relacionadas	91	104	39	106	64
Otras cuentas por pagar	12,200	7,018	1,596	1,151	1,025
Ingresos diferidos	0	0	0	0	1,126
Total Pasivo Corriente	14,012	7,413	2,470	2,066	3,039
Obligaciones financieras	59		1,705	1,689	1,054
Impuesto a la renta diferido	653	1,023	968	1,475	856
Total Pasivo No Corriente	712	1,023	2,673	3,164	1,910
Capital Social	2,537	2,537	2,537	2,537	2,537
Reserva legal	507	507	507	507	507
Resultados Acumulados	21,524	25,432	27,291	17,262	8,634
Total Patrimonio	24,568	28,476	30,335	20,306	11,678
Total Pasivo y Patrimonio	39,292	36,912	35,478	25,536	16,627
Estado de Ganancias y Pérdidas (S/ Miles)	Dic-18	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22
Ingreso por Administración de fondos	29,982	22,382	8,177	8,272	7,303
Costo de administración de fondos	-16,563	-13,308	-6,021	-6,132	-6,465
Gastos administrativos	-2,268	-2,914	-2,273	-2,340	-2,238
Otros ingresos operativos	78	669	641	146	310
Resultado Operativo	11,229	6,829	524	-54	-1,090
Utilidad del ejercicio antes de impuestos	10,811	6,006	2,463	2,913	-2,061
Impuesto a la renta	-3,276	-2,098	-254	-966	505
Utilidad (perdida) del ejercicio	7,535	3,908	2,209	1,947	-1,556

Fuente: AC Capitaless SAFI / Elaboración: PCR

Fondo de Inversión en Rentas de Bienes Inmuebles					
Balance General (S/ Miles)	Dic-18	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22
Activo					
Efectivo y equivalente de efectivo	7,096	3,899	3,919	1,069	1,078
Cuentas por cobrar por alquileres	40	127	42	107	4
Otras cuentas por cobrar	22	471	321	727	547
Total Activo Corriente	7,158	4,497	4,282	1,903	1,629
Inversiones inmobiliarias	8,636	14,249	14,150	20,999	20,292
Total Activo no Corriente	8,636	14,249	14,150	20,999	20,292
Total Activo	15,794	18,746	18,432	22,902	21,921
Remuneración por pagar a la SAFI	35	15	18		
Otras cuentas por pagar	20	168	100	469	128
Total Pasivo Corriente	55	183	118	469	128
Total Pasivo	55	183	118	469	128
Certificados de participación	15,773	18,507	18,508	22,804	22,803
Resultados Acumulados	-34	56	-193	-370	-1,010
Total Patrimonio	15,739	18,563	18,315	22,434	21,793
Total Pasivo y Patrimonio	15,794	18,746	18,433	22,903	21,921
Estado de Ganancias y Pérdidas (S/ Miles)	Dic-18	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22
Ingresos por alquiler de inmuebles	37	838	852	996	1486
Costos relacionados a los alquileres de la inversión inmobiliaria	-1	-64	-116	-28	-46
Utilidad bruta	36	774	736	968	1440
Remuneración a la sociedad administradora	-44	-101	-185	-186	-278
Otros gastos operacionales	-27	-165	-54	-102	-76
Utilidad operativa	-35	508	497	680	1086
Cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias		-5	-127	-142	-707
Ingresos financieros	1	61	23	6	8
Diferencia de cambio		9	-44	-35	29
Utilidad neta	-34	573	349	509	416