



CORE CAPITAL

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

Cuarto trimestre del 2017
Al 31 de diciembre del 2017



1. DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

CORE CAPITAL Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante la “Sociedad”) fue constituida el 06 de diciembre de 2016 e inscrita en los registros de personas jurídicas el 28 de diciembre de 2016. Con fecha 06 de agosto de 2017 se publicó la Resolución N° 068 -2017- SMV/02 de la Superintendencia del Mercado de Valores - SMV, emitida el 03 de agosto del 2017, donde se autorizó el funcionamiento como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y su correspondiente inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores; iniciando así, desde esa fecha, su actividad de administración de fondos de inversión y prestación de servicios de asesoría financiera.

El domicilio fiscal y oficinas administrativas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 es Calle República de Colombia Nro. 791 Oficina. 702 - San Isidro, Lima - Perú. La Sociedad tiene como objeto social dedicarse a la administración de fondos de inversión públicos y/o privados y prestación de servicios de asesoría financiera.

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 (en adelante “la Ley”) y el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (en adelante “el Reglamento de Fondos de Inversión”), aprobado por Resolución SMV N°029-2014-SMV/01 de la Superintendencia de Mercado de Valores (en adelante “SMV”). En este sentido, la Sociedad debe cumplir con las diversas normas y restricciones emitidas por la SMV.

2. COMPOSICIÓN ACCIONARIAL

La composición accionarial tiene la siguiente estructura:

Tenencia	# Accionistas	Porcentaje de Participación
0.1% - 5%	0	0.00%
Entre 5% a 10%	0	0.00%
Mayor a 10%	3	100.00%
Total	3	100.00%

Todas las acciones tienen derecho a voto y existe tres accionistas con tenencia mayor al 10%. No existen acciones preferentes ni acciones de inversión.

3. DIRECTORIO Y GERENCIA

Martín Bedoya

Director - Socio

- MBA Stanford University
- Real Estate Management -Harvard Business School
- Ingeniero Industrial PUCP
- Más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario, inversiones y textil.
- Socio y Director Gerente Edifica
- Socio de Produktiva (constructora)

Jorge Ruiz

Socio



- MBA INCAE Business School
- Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)- Centrum Graduate Business School
- Ingeniero Civil PUCP
- Más de 10 años de experiencia en Gestión de Proyectos inmobiliarios
- Socio y Director Gerente Edifica
- Socio de Produktiva (constructora)

Juan Carlos Tassara

Director – Socio

- MBA INCAE Business School
- Ingeniero Civil PUCP
- Más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario
- Socio y Director Gerente EDIFICA
- Socio de Produktiva (constructora)
- Ex Director gerente de AsiaSur
- Fundador de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI)

Aldo Fuertes

Director - Gte. Gral.

- MBA INCAE Business School
- Gestión de Riesgos Financieros – TEC de Monterrey
- Más de 10 años de experiencia en el manejo de inversiones y de fondos.
- Ex Director - Gerente de Popular SAFI
- Ex Gerente General de Concordia Capital Group
- Fundador Asociación de Secretarios Corporativos de Latinoamérica (ASCLA)
- Profesor en Centrum Graduate Business School.

4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO MACROECONÓMICO

El PBI registró un crecimiento de 1.8% al mes de noviembre 2017, sumando 100 meses de crecimiento ininterrumpido. Todos los sectores presentaron incremento, a excepción del sector Manufactura y Pesca. En cuanto a la inflación, según el INEI esta cerró el año en 1.36%, encontrándose dentro del rango meta del BCRP y siendo la más baja de los últimos 8 años.

Según Macroconsult se espera que para cierre del 2017 el crecimiento del PBI se sitúe en 2.4%; si bien estas expectativas cayeron ligeramente por el menor crecimiento del sector pesca, se mantienen en terreno positivo y se espera que para el 2018 la economía peruana crezca 4.2% según el BCRP. Estas altas expectativas se deben principalmente a mejoras de los precios de *commodities*, ingreso de megaproyectos mineros y exportaciones crecientes de productos no tradicionales; además el sector construcción será uno de los más dinámicos para el 2018 con crecimiento estimado de 8%.

5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Administradora gestiona dos fondos de inversión de Oferta Privada: Fondo Edifica Core – Fondo de Inversión y Fondo Edifica Core Renta Fija – Fondo de Inversión.

Estos fondos tienen por objetivo invertir sus recursos principalmente en títulos valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en el registro, emitidos para atender las necesidades financieras, incluyendo la sustitución de deuda, que surgen en el desarrollo de proyectos inmobiliarios por parte de empresas del



Grupo Edifica, cuyo emisor u obligado al pago sea una empresa del Grupo Edifica.

La denominación y características al cierre del año 2017 se presentan a continuación:

- **Fondo Edifica Core – Fondo de Inversión**
 - **Tope de Recaudación:** Hasta US\$ 25'000,000.00
 - **Vigencia:** 4 años desde el Inicio de Actividades de Fondo
 - **Cantidad de cuotas colocadas:** 5'036,597 Cuotas
 - **Monto colocado:** US\$ 5'172,020.

- **Fondo Edifica Core Renta Fija – Fondo de Inversión**
 - **Tope de Recaudación:** Hasta US\$ 15'000,000.00
 - **Vigencia:** 3 años desde el Inicio de Actividades del Fondo
 - **Cantidad de cuotas colocadas:** 2'256,558 Cuotas
 - **Monto colocado:** US\$ 2'261,373

6. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

6.1 Balance General

Activo

Al 31 de diciembre del 2017, el total de activos asciende a S/ 3'218,498, siendo el activo corriente de S/ 1'812,276 (56%) y el activo no corriente S/ 1'406,223 (44%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 1'522,344, lo que constituye el 84% del total del activo corriente. Cabe mencionar, que estas representan principalmente ventas por comisión de administración y servicio de asesoría en gestión.

En cuanto al activo no corriente, la partida Inversiones Inmobiliarias representan el 98% del total de este rubro, siendo de S/ 1'379,823. Esto se debe a la adquisición de una oficina Prime.

Pasivo

Al 31 de diciembre del 2017, el total de Pasivo asciende a S/ 881,021, el cual se encuentra conformado en su totalidad por pasivo corriente. Cabe mencionar, que el 65% del total del pasivo corriente (S/ 573,384) se encuentra conformado por Cuentas por Pagar Diversas.

Patrimonio Neto

Al cierre del año 2017, se cuenta con un Patrimonio neto de S/ 2'337,477. El cual se encuentra conformado por un Capital Social de S/ 1'461,498. Por otra parte, se tienen resultados acumulados de S/ -86,928 y los resultados del periodo 2017 ascendieron a S/ 142,907.



6.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de diciembre del 2017, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 1'675,330, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El Costo de servicio ascendió a S/ 917,270, resultando un margen bruto del 45% con respecto al total de ventas.

En cuanto a los gastos operacionales estos ascendieron a S/ 829,456, compuesto principalmente por Carga de Personal (61%) y Servicios prestados por terceros (37%); este último explicado principalmente por asesorías, consultorías y alquiler de la oficina administrativa. El saldo de otros ingresos y egresos ascendió a S/ 170,833, resultando en una utilidad neta por S/. 142,907 al cierre del 2017.

Lima, 31 de diciembre del 2017



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General

