



CORE CAPITAL

Memoria Anual
2017



CONTENIDO

SECCIÓN I

- 1.1. Declaración de responsabilidad

SECCIÓN II

- 2.1 Datos generales de la empresa
- 2.2 Descripción de fondos bajo administración
- 2.3 Procesos legales
- 2.4 Administración

SECCIÓN III

- 3.1 Análisis y discusión de la Gerencia



SECCION I

1.1 DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz sobre el desarrollo del negocio de CORE CAPITAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN al 31 de diciembre del 2017. 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 con las normas del Código Civil.



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General
Core Capital SAFI S.A.



SECCION II

2.1 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, estructuración 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; así como podrá realizar actividades complementarias relacionadas a su objeto social, tales como estructuración y administración de cartera a personas naturales o jurídicas 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 y el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, 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.



2.1.1 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.

2.1.2 DIRECTORIO Y GERENCIA

Core Capital SAFI desarrolla un enfoque innovador en el diseño de estrategias para la administración de sus Fondos que buscan crear valor sostenible para los inversionistas; por ello, está conformado por un equipo de renombrada experiencia en gestión inmobiliaria y gestión de fondos de inversión.

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 - Gerente General

- 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.

2.2 DESCRIPCIÓN DE FONDOS BAJO ADMINISTRACIÓN

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.

2.2.1 Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión

Inició sus actividades el 30 de agosto del 2017, y tiene por objeto de inversión la adquisición de bonos convertibles emitidos a tasa fija y variable para financiar proyectos inmobiliarios de empresas del Grupo Edifica.

Por otro lado, existen diversos mecanismos para la rendición de cuentas y vigilancia de las inversiones. Se cuenta con un Comité de Vigilancia el cual vela por el cumplimiento del reglamento y un Comité de Inversión, conformado por expertos en desarrollo inmobiliario, inversiones, fondos y finanzas que son quienes evalúan y deciden las inversiones que tendrá el Fondo.



Al cierre del año 2017, la denominación y características de este Fondo, son las siguientes:

- **Capital máximo:** 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\$ 5'114,989

2.2.2 Fondo Edifica Core Renta Fija – Fondo de Inversión

Inició sus actividades el 06 de noviembre del 2017. La inversión se dirige a bonos o papeles comerciales a tasa fija emitidos por una empresa del Grupo Edifica para financiar la compra de terrenos (en zonas de alto valor comercial y alta demanda para futuros proyectos inmobiliarios) y el desarrollo de proyectos inmobiliarios. El fondo tendrá en su portafolio de inversión, al menos 50%, en bonos y papeles comerciales respaldados por hipotecas.

La denominación y características de este Fondo, al cierre del año 2017, es detallado a continuación:

- **Capital máximo:** 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\$ 2'267,260

2.3 PROCESOS LEGALES

Al 31 de diciembre del 2017, Core Capital SAFI no tiene ningún proceso judicial o arbitral abierto o que sea previsible que se inicien en su contra o a favor del emisor y de manera tal que puedan tener un impacto significativo sobre los resultados de operación.

2.4 ADMINISTRACIÓN

Los hechos de importancia ocurridos durante el 2017 se detallan a continuación:

- Con fecha 31 de enero del 2017, en sesión de Directorio se nombró al presidente y vicepresidente del Directorio de Core Capital SAFI, siendo nombrados para el cargo Martín Alejandro Bedoya Benavides y Juan Carlos Tassara García respectivamente.
- Se contrató a la Jefe de Administración y Finanzas, Marisel Coello, quien es licenciada en Administración de Empresas y Contabilidad por la Universidad del Pacífico y cuenta con un MBA en EADA Barcelona, España. Asimismo, se contrató al Jefe de Fondos Edifica, Francis Siancas, quien es licenciado en Economía por la Universidad del Pacífico. Finalmente, se



contrató a Karen Gonzales, Jefe de Derivados, quien es graduada en Administración de Empresas por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

- Core Capital se asoció a Procapitales, gremio que agrupa a las empresas de mercado de capitales

SECCION III

3.1 ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por Paredes, Burga & Asociados Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada.

A continuación, se presentan los principales comentarios del Balance General y del Estado de Ganancias y Pérdidas.

3.1.1 Balance General

Activo

Al 31 de diciembre del 2017, el total de activos asciende a S/ 3'195 miles siendo el activo Corriente de S/ 1'779 miles (56%) y el activo no corriente S/ 1'416 miles (44%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 1'611 miles, 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/ 1'380 miles. Esto se debe a la adquisición de una oficina Prime.

Pasivo

Al 31 de diciembre del 2017, el total de Pasivo asciende a S/ 878 mil, el cual se encuentra conformado en su totalidad por pasivo corriente. Cabe mencionar, que el 65% del total del pasivo corriente (S/ 450 mil) se encuentra conformado por Cuentas por Pagar Diversas.

Patrimonio Neto

Al cierre del año 2017, se cuenta con un Patrimonio neto de S/ 2'317 miles. El cual se encuentra conformado por un Capital Social de S/ 2'281 miles. Por otra parte, se tienen resultados acumulados de S/ 36 mil.

3.1.2 Estado de Ganancias y Pérdidas



Al 31 de diciembre del 2017, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 1'675 miles, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El Costo de servicio ascendió a S/ 917 mil, resultando un margen bruto del 55% con respecto al total de ventas.

En cuanto a los gastos operacionales estos descendieron a S/ -805 mil, 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/ 198 mil, resultando en una utilidad neta por S/. 123 mil al cierre del 2017.



CORE CAPITAL