



## **ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA**

Tercer trimestre del 2018  
Al 30 de septiembre del 2018



## 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 marzo de 2018 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	#Accionista	Porcentaje de Participación
Entre 0.1% - 5%	0	0%
Entre 5% - 10%	1	5.76%
Mayor a 10%	3	94.24%
Total	4	100%

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 – Socio - 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)
- Ex miembro del Comité de Gobierno Corporativo de la CONFIEP
- Miembro del Comité de Gobierno Corporativo de Procapitales
- Profesor en Centrum Graduate Business School.

### Daniel Grunberg

Director Independiente

- Licenciado en Literatura en la Universidad Central de Venezuela y Abogado de la Universidad Católica Andrés Bello
- Magister en Filosofía, Literatura en NYU y Magister en Derecho por la Escuela de Fordham Law School de Nueva York
- Asociado de Terraum Capital
- Ha sido Miembro del Consejo en The Rohatyn Group

## 4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO MACROECONÓMICO

La economía peruana, medido por el Producto Bruto Interno (PBI), registró un crecimiento de 2.25% en el mes de agosto. Según el INEI el desempeño positivo se debe a la demanda externa asociada a mayores exportaciones. Los sectores económicos que más destacaron fueron el agropecuario, comercio y telecomunicaciones; sin embargo, sectores importantes como minería e hidrocarburos registraron un retroceso, explicado por una menor producción; además el sector construcción disminuyó en 0.09% resultado de un menor avance en obras públicas.

En cuanto a las expectativas para el cierre del 2018, el Fondo Monetario Internacional (FMI) elevó a 4.1% su previsión de crecimiento del PBI y ratificó que similar resultado se repetiría el próximo año debido al dinamismo mostrado por la demanda interna. El anuncio se da luego de que el Banco Mundial indicará que



este año el PBI del Perú se expandirá en 3.9%. Los sectores no primarios continuarán una tendencia positiva, resaltando la construcción con un incremento del 7.4%, explicado por mayor ejecución de edificaciones, obras en viviendas, carreteras, calles y caminos y otras construcciones del sector privado y público.

Con respecto a la inflación, en el mes de septiembre, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Lima Metropolitana se incrementó en 0.19% según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI). En el periodo enero-septiembre los precios al consumidor subieron en 1.80%, mientras que en los últimos 12 meses fue de 1.28%. Los rubros que registraron la mayor alza fueron alimentos y bebidas (0.40%) y Otros Bienes y Servicios (0.25%); mientras que la mayor disminución se dio en Transporte y telecomunicaciones con -0.12%. Las expectativas de inflación del sistema financiero se ubicaron en 2.1%; mientras que el FMI proyectó que esta se expandirá en 1.4% este año, cifras que se encuentran dentro del rango meta de 1% y 3% del Banco Central de Reserva (BCR).

## 5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad Administradora gestiona cuatro (4) fondos de inversión de Oferta Privada: Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión, Fondo Edifica Core Renta Fija - Fondo de Inversión, Fondo de Derivados Financieros- Fondo de Inversión y Fondo *The Latin American Real Estate Investment Trust* - Fondo de Inversión<sup>1</sup>.

Los dos primeros 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.

El Fondo de Derivados Financieros- Fondo de Inversión tiene por objetivo invertir sus recursos principalmente en operaciones de derivados financieros, emitidos para atender las necesidades financieras de cobertura de riesgo cambiario. Complementariamente, el fondo podrá realizar operaciones de cambio de moneda (USD/PEN - PEN/USD).

El Fondo *The Latin American Real Estate Investment Trust* tiene por objetivo la adquisición de derechos fiduciarios del Fideicomiso de Dirección, los que a su vez confieren derecho a recibir una retribución por su calidad de sponsor fundador de FIBRA LATAM, proporcionalmente a su participación. Complementariamente, y sólo como manejo de saldos de caja, el Fondo podrá invertir en operaciones o en Títulos valores representativos de deuda inscritos o no inscritos en el registro, depósitos, operaciones debidamente seleccionados para este efecto, cuotas o certificados de participación de patrimonios autónomos

La denominación y características de los fondos al cierre del tercer trimestre 2018 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:** 12'123,738 Cuotas
  - **Monto de colocación:** US\$ 13.33 Millones

<sup>1</sup> La anterior denominación de este fondo fue: Fondo de Originadores FIBRA LATAM - Fondo de Inversión



- **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:** 9'219,906 Cuotas
  - **Monto de colocación:** US\$ 9.35 Millones
  
- **Fondo de Derivados Financieros – Fondo de Inversión**
  - **Tope de Recaudación:** Hasta S/. 5'000,000.00
  - **Vigencia:** 10 años desde el Inicio de Actividades del Fondo
  - **Cantidad de cuotas colocadas:** 40,001 Cuotas
  - **Monto de colocación:** S/. 40,001
  
- **Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust – Fondo de Inversión**
  - **Tope de Recaudación:** Hasta US\$ 15'000,000.00
  - **Vigencia:** 30 años desde el Inicio de Actividades del Fondo
  - **Cantidad de cuotas colocadas:** 125,254 Cuotas
  - **Monto de colocación:** US\$. 125,254

## 6. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

### 6.1 Balance General

#### Activo

Al 30 de septiembre del 2018, el total de activos asciende a S/ 2'623,071, siendo el activo corriente de S/ 1'228,307 (47%) y el activo no corriente S/ 1'394,765 (53%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 712,970, lo que constituye el 58% del total del activo corriente. Estas se deben principalmente a ventas por comisión de administración, servicios de estructuración de valores y servicio de asesoría en gestión. El restante del activo corriente se encuentra conformado principalmente efectivo y/o equivalente a efectivo, y un depósito a plazo que se tiene como garantía a favor de la SMV por USD 54mil.

En cuanto al activo no corriente, esta se encuentra conformada casi en su totalidad por una inversión inmobiliaria en una oficina Prime.

#### Pasivo

Al tercer trimestre del 2018, el total de Pasivo asciende a S/ 1'067,369, el cual se encuentra conformado en su totalidad por pasivo corriente, de esto S/ 780,202 se encuentra conformado por Cuentas por Pagar a relacionadas y provisiones. Estas cuentas por pagar se deben principalmente a gastos de oficina por alquiler y gerenciamiento; además de costos por asistencia y supervisión a la fuerza de venta; capacitación y entrenamiento por los levantamientos de los Fondos

#### Patrimonio Neto

Al cierre de septiembre, se cuenta con un Patrimonio neto de S/ 1'555,702. El cual se encuentra conformado por un Capital Social de S/ 2'461,594; además de un Capital adicional en trámite de S/. 1'131,533. Por otro lado, el resultado del periodo 2018 es de S/ -1'896,615



## 6.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 30 de septiembre del 2018, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 2,053,353, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El Costo de servicio ascendió a S/3,573,427 conformado principalmente por Carga de Personal (41%) y servicios de asesoría (58%).

En cuanto a los gastos operacionales estos ascendieron a S/ 776,227, compuesto principalmente por Carga de Personal (20%) y Servicios prestados por terceros (63%); este último explicado principalmente por asesorías, consultorías, alquiler de la oficina administrativa y gastos de oficina y gerenciamiento. El saldo de otros ingresos y egresos fue de S/399,686; siendo el principal ingreso el alquiler de la oficina del cual se es propietario. Finalmente, el resultado al cierre del segundo trimestre es de S/. -1,896,615.

Lima, 30 de septiembre del 2018



Aldo Fuertes Anaya  
Gerente General



**CORE** CAPITAL

