



**CORE** CAPITAL

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

Segundo trimestre del 2018  
Al 30 de junio 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 30 de junio 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	0.00%
Entre 5% a 10%	1	7.32%
Mayor a 10%	3	92.67%
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

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 – 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.

### 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

El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) informa que la producción nacional en mayo 2018 creció 6.43%, registrando 106 meses de crecimiento continuo. Este resultado se sustentó en la evolución favorable de todos los sectores de la actividad económica; además, de la evolución positiva del consumo de los hogares reflejado en las mayores ventas minoristas en 3.30%, los créditos de consumo en 7.68% y la importación de bienes de consumo no duradero en 1.28%. Por otro lado, las exportaciones totales se incrementaron en 5.54%, principalmente de los productos no tradicionales (27.40%), destacando los pesqueros, agropecuarios, textiles y químicos; y harina de pescado, algodón, hierro, plata, zinc, oro y gas natural en el grupo de productos tradicionales.

El Ministerio de Economía y Finanzas anunció que revisará al alza la estimación de crecimiento económico proyectado para este 2018 de 3.6% a un nivel cercano al 4%.



## 5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad Administradora gestiona tres (3) fondos de inversión de Oferta Privada: Fondo Edifica Core – Fondo de Inversión, Fondo Edifica Core Renta Fija – Fondo de Inversión y Fondo de Derivados Financieros- Fondo de Inversión.

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 algunas personas entre las cuales estarán empresas del Grupo Edifica. Complementariamente, el fondo podrá realizar operaciones de cambio de moneda (USD/PEN – PEN/USD).

La denominación y características de los fondos al cierre del segundo 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:** 7'512,395 Cuotas
  - **Monto de colocación:** US\$ 7.87 Millones
  
- **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:** 7'076,305 Cuotas
  - **Monto de colocación:** US\$ 7.18 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:** 10,000 Cuotas
  - **Monto de colocación:** S/. 10.00 Miles

## 6. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

### 6.1 Balance General

#### Activo

Al 30 de junio del 2018, el total de activos asciende a S/ 3'036,031, siendo el activo corriente de S/ 1'576,385 (52%) y el activo no corriente S/ 1'459,645 (48%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 566,983, lo que constituye el 36% del total del activo corriente. Cabe mencionar, que estas representan principalmente ventas por comisión de administración, servicios de estructuración de valores y servicio de asesoría en gestión.



En cuanto al activo no corriente, la partida Inversiones Inmobiliarias representan el 95% del total de este rubro debido a la posesión de una oficina Prime.

### **Pasivo**

Al 30 de junio del 2018, el total de Pasivo asciende a S/ 1'531,649, el cual se encuentra conformado casi en su totalidad por pasivo corriente. El 80% del total del pasivo corriente (S/ 1'200,711) se encuentra conformado por Cuentas por Pagar a relacionadas y otras provisiones; cabe mencionar, que de este monto, el 47% (S/. 568,706) es un depósito destinado al Aporte de Capital, el cual se encuentra sujeto a aprobación de Junta General de Accionistas que se realizará en el mes de Julio.

### **Patrimonio Neto**


Al cierre de junio, se cuenta con un Patrimonio neto de S/ 1'504,382. El cual se encuentra conformado por un Capital Social de S/ 2'461,594. Por otra parte, se tienen resultados acumulados de los ejercicios 2016 y 2017 por S/. 42,137; mientras que el resultado del periodo 2018 es de S/ -999,349

### **6.2 Estado de Ganancias y Pérdidas**

Al 30 de junio del 2018, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 1,182,287, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El Costo de servicio ascendió a S/1,747,255 conformado principalmente por Carga de Personal (41%) y servicios de asesoría (27%).

En cuanto a los gastos operacionales estos ascendieron a S/ 493,179, compuesto principalmente por Carga de Personal (25%) y Servicios prestados por terceros (64%); este último explicado principalmente por asesorías, consultorías y alquiler de la oficina administrativa. El saldo de otros ingresos y egresos fue de S/58,797; 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/. -999,349.

Lima, 30 de junio del 2018



Aldo Fuertes Anaya  
**Gerente General**



**CORE** CAPITAL