



CORE CAPITAL

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

Cuarto trimestre del 2018
Al 31 de Diciembre 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 diciembre 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

En el año 2018, la economía peruana dio la vuelta al impacto negativo generado por El Niño costero y la crisis política del 2017, lo cual la llevó a crecer por debajo de su ritmo potencial. Es así, que al finalizar el 2018 se logró aumentar a un ritmo del 4% que esperaban el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y el Banco Central de Reserva (BCR), pero con algunos ajustes.

De acuerdo con el INEI, a excepción de la minería, la producción de todos los sectores aumentó en diciembre, teniendo mayor incidencia las actividades primarias. Así, la producción del sector primario creció 7.08%, impulsado por los sectores pesca y la manufactura primaria. En tanto el sector no primario aumentó 3.71%. En cuanto al sector Construcción, este creció en 5.42% impulsado por el avance físico de obras públicas (9.59%) y el consumo interno de cemento (4.04%).

Con respecto a la inflación y déficit fiscal, el Perú mostraría uno de los mejores resultados de la región. El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) señaló que Lima tuvo una inflación de 2.19% en el año 2018, con un promedio mensual de 0.18%, que en diciembre se elevó a 0.34 %. Este resultado se debió al alza de los precios de los grandes grupos de consumo como Alimentos y Bebidas (2.41 %), Enseñanza y Cultura (3.60 %), Transportes y Comunicaciones (2.73 %).



Según el BCR, el déficit fiscal representó el 2.5% del PBI en el 2018, lo cual resultó menor en 0.6 puntos porcentuales del producto a comparación del resultado del año 2017. Con ello, este indicador revierte su tendencia anual luego de cinco años. Este mejor resultado se debe a un importante aumento de los ingresos tributarios, que pasaron de representar el 13.4 % a 14.5 % del PBI, principalmente por los mayores ingresos por Impuesto a la Renta (IR) e impuesto general a las ventas (IGV).

Las expectativas económicas del país para el año 2019 según el BCR, se mantiene la proyección de crecimiento económico en 4 %. Además, se indicaron como sectores de mayor crecimiento: la pesca (39.8%), manufactura primaria (13.9%), agropecuario (7 %) y construcción (5.9 %). En cuanto a las expectativas de inflación para el siguiente año se informó que se encontraría en 2.48%.

5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 31 de Diciembre de 2018, la Sociedad Administradora gestiona siete (7) 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, Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust - Fondo de Inversión¹, Fondo Edifica - Advance Soles Fondo de Inversión, Fondo Edifica - Advanced, Fondo de Inversión y Fondo Praedium - 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 de valores, 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.

Los Fondo Edifica - Advance Soles Fondo de Inversión y Fondo Edifica - Advanced, Fondo de Inversión, tienen como objetivo invertir sus recursos principalmente en Títulos Valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en el registro de Valores, 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. Ambos fondos se encontraban administrados por Adcap Asset Management Perú; sin embargo, en el mes de octubre se decidió traer el fondo a la administración de Core Capital.

Fondo Praedium - Fondo de Inversión; tiene por objetivo invertir sus recursos principalmente en Títulos Valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores, emitidos por Personas Jurídicas para la adquisición de terrenos. Los Títulos Valores representativos de deuda serán respaldados por un fideicomiso o alguna modalidad de garantía inmobiliaria constituida al respecto.

La denominación y características de los fondos al cierre del tercer trimestre 2018 se presentan a continuación:

¹ La anterior denominación de este fondo fue: Fondo de Originadores FIBRA LATAM - Fondo de Inversión



- **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 suscritas y pagadas: 13'167,749 Cuotas
 - Monto de colocación: US\$ 14.629 Millones

- **Fondo Edifica Core Renta Fija – Fondo de Inversión**
 - Tope de Recaudación: Hasta US\$ 20'000,000.00
 - Vigencia: 3 años desde el Inicio de Actividades del Fondo
 - Cantidad de cuotas suscritas y pagadas: 9'219,916 Cuotas
 - Monto de colocación: US\$ 9.35 Millones

- **Fondo Edifica Advanced – 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 suscritas y pagadas: 6'209,827 Cuotas
 - Monto de colocación: US\$ 6.906 Millones

- **Fondo Edifica Advanced Soles – Fondo de Inversión**
 - Tope de Recaudación: Hasta PEN 40'000,000.00
 - Vigencia: 4 años desde el Inicio de Actividades de Fondo
 - Cantidad de cuotas suscritas y pagadas: 2'118,733 Cuotas
 - Monto de colocación: PEN 2.305 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 suscritas y pagadas: 40,001 Cuotas
 - Monto de colocación: PEN. 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 suscritas y pagadas: 125,000 Cuotas
 - Monto de colocación: US\$. 125,000

- **Fondo Praedium – Fondo de Inversión**
 - Tope de Recaudación: Hasta US\$ 50,000,000.00
 - Vigencia: 3 años y medio desde el Inicio de Actividades del Fondo
 - Cantidad de cuotas suscritas y pagadas: 99,228 Cuotas
 - Monto de colocación: US\$ 99,228.00



6. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

5.1 Balance General

Activo

Al 31 de Diciembre del 2018, el total de activos asciende a S/ 5'386,027, siendo el activo corriente de S/ 3'884,053 (72%) y el activo no corriente S/ 1'501,974 (28%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 2,345,809, lo que constituye el 60% y Cuentas por Cobrar al personal por S/422,186 (11%) del total del activo corriente. Las cuentas por cobrar comerciales se deben principalmente a ventas por comisión de administración, servicios de estructuración de valores y servicio de asesoría en gestión.

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

Pasivo

Al cuarto trimestre del 2018, el total de Pasivo asciende a S/ 2'016,979, el cual se encuentra conformado en su totalidad por pasivo corriente, de esto S/ 1,370,403 se encuentra conformado por Cuentas por Pagar diversas. 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 Diciembre, se cuenta con un Patrimonio neto de S/ 3'369,048. El cual se encuentra conformado por un Capital Social de S/ 3'593,127. Por otro lado, el resultado del periodo 2018 es de S/ -83,270.

5.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de Diciembre del 2018, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 4,694,183, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El Costo de servicio ascendió a S/5,440,710 conformado principalmente por Carga de Personal (52%) y servicios de asesoría (45%).

En cuanto a los gastos operacionales estos ascendieron a S/ 1,208,119, compuesto principalmente por Carga de Personal (19%) y Servicios prestados por terceros (64%); 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/1,923,337; siendo el principal ingreso la refacturación de gastos a vinculadas, referidas a los gastos preoperativos asumidos al por la SAFI correspondientes al proyecto FIBRA LATAM y cobrados al Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust. Finalmente, el resultado al cierre del Cuarto trimestre es de S/. -83,270.

Lima, 31 de diciembre del 2018



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General



CORE CAPITAL