



CORE CAPITAL



Memoria Anual 2018



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 2018. 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 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; 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	#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.

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.

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
- Socio Fundador de Terraum Capital
- Ex miembro del equipo de Mercados Emergentes de Och-Ziff Capital Management

2.2 DESCRIPCIÓN DE FONDOS BAJO ADMINISTRACIÓN

Al 31 de Diciembre de 2018, la Sociedad Administradora gestiona siete (6) fondos de inversión de Oferta Privada: Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión, Fondo de Derivados Financieros-Fondo de Inversión, Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust - Fondo de Inversión, Fondo Edifica - Advance Soles Fondo de Inversión, Fondo Edifica - Advanced, Fondo de Inversión y Fondo Praedium - Fondo de Inversión y un (1) fondo de inversión de Oferta Pública: Fondo Edifica Core Renta Fija - Fondo de Inversión.

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

2.2.1 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 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 mencionado Grupo.

El Fondo Edifica Core Renta Fija es un fondo de inversión pública supervisada por la Superintendencia de Mercado de Valores, quien vela por su correcta administración. Este patrimonio autónomo se encuentra inscrito en el Registro Público de Mercado de Valores desde el 03 de diciembre de 2018 mediante Resolución de Inscripción N° 2018026662.



La denominación y características de estos dos Fondos, al cierre del año 2018, es detallado 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
- Valor Patrimonial: US\$ 15,923 miles.

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
- Valor Patrimonial: US\$ 9,293 miles.

2.2.2 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).

La denominación y características de este Fondo, al cierre del año 2018, es detallado a continuación:

- Tope de Recaudación: Hasta S/. 5'000,000.00
- Vigencia: 10 años desde el Inicio de Actividades del Fondo
- Valor Patrimonial: S/. 179 miles.

2.2.3 El Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust – Fondo de Inversión

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 este Fondo, al cierre del año 2018, es detallado a continuación:

- Tope de Recaudación: Hasta US\$ 15'000,000.00
- Vigencia: 30 años desde el Inicio de Actividades del Fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 1,003 miles.



2.2.4 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 desde el año 2015; sin embargo, en el mes de octubre del presente año se decidieron traer estos fondos a la administración de Core Capital.

La denominación y características de estos dos Fondos, al cierre del año 2018, es detallado a continuación:

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
- Valor Patrimonial: S/. 3,163 miles.

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
- Valor Patrimonial: US\$ 8,403 miles.

2.2.5 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 este Fondo, al cierre del año 2018, es detallado a continuación:

- 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
- Valor Patrimonial: US\$ 96 miles.

2.3 PROCESOS LEGALES

Al 31 de diciembre del 2018, Core Capital SAFI no tiene ningún proceso judicial, arbitral o administrativo 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 2018 se detallan a continuación:

- Con fecha 09 de abril del 2018, la Junta general de accionistas nombró a Daniel Grunberg como Director Independiente. Él es Socio fundador de Terranum Capital, Magister en Derecho de Fordham University y Magister en Estudios Internacionales de Fletcher School of Law and Diplomacy Tufts University; además, ex miembro del equipo de Mercados Emergentes de Och-Ziff Capital Management.
- En el mes de abril se unió al equipo de Core Capital, Jacinto Laso, como Gerente de Fondos Edifica Core. Él es MBA por UCLA Anderson School of Management y Bachiller en Economía por la Universidad de Lima. Cuenta con más de 10 años de experiencia en inversiones y se desempeñó como Portfolio Manager de diversas estrategias para LarrainVial AGF (Chile) y Head of Sales & Trading para BICE Inversioes Corredoras de Bolsa (Chile).

Con Jacinto en el equipo se logró el lanzamiento del primer fondo público de la SAFI: Fondo Edifica Core Renta Fija; además de asumir la administración de los Fondos Edifica Advanced.

- Otro nuevo integrante en el equipo de Core Capital durante el 2018 es Mauricio Grieve, como Gerente de Fondo Praedium. Él es Executive MBA por el PAD y Administrador de Empresas por la Universidad de Piura. Cuenta con más de 10 años de experiencia en fondos de inversión. Se desempeñó como gerente de Fondos en Value Investments SAFI y fue Portfolio manager en Fondo de inversión Stella. Con su incorporación se consiguió lanzar un nuevo fondo de inversión independiente del grupo Edifica: Fondo Praedium - Fondo de Inversión.
- Debido al crecimiento de nuestras operaciones, se crearon las áreas de Legal y Operaciones y Sistemas. La primera de ellas encabezada por Richard Terrel, abogado por la UNMSM, Candidato a Magister en Derecho Bancario y Financiero por la PUCP y Especialista en derecho corporativo y regulación del mercado financiero. El área de operaciones y sistemas encabezada por Luis Alberto Valdivia, quien es Bachiller en Ingeniería Industrial por la Universidad San Martín de Porres, con especialización en sistemas de información y en gerencia de operaciones por la Universidad ESAN. Con estas incorporaciones se busca afianzar el crecimiento de la compañía.



SECCION III

3.1 ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018 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

Los estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés) y vigentes al 31 de Diciembre del 2018 y de 2017, respectivamente.

Activo

Al 31 de Diciembre del 2018, el total de activos asciende a S/ 5,638 miles, siendo el activo corriente de S/ 4,136 miles y el activo no corriente S/ 1,502 miles.

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 2,300miles, y Otras Cuentas por Cobrar por S/1,032 miles del total del activo corriente. Las cuentas por cobrar comerciales se deben principalmente a ventas por comisión de administración de los fondos, servicios de estructuración de valores y servicio de asesoría financiera. Además se encuentra conformado por préstamos a accionistas por S/343 miles y el depósito de garantía SMV que forma parte de la administración del fondo publico S/184 miles.

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

Pasivo

Al cuarto trimestre del 2018, el total de Pasivo asciende a S/ 2,092 miles, el cual se encuentra conformado en su totalidad por pasivo corriente, de esto S/ 1,258 miles se encuentra conformado por Cuentas por Pagar Comerciales y Relacionadas. 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/ 3,546 miles. El cual se encuentra conformado por un Capital Social de S/ 3,593 miles. Por otro lado, el resultado del periodo 2018 es de S/ -83 miles.

Cabe mencionar que durante el 2018 se tuvieron dos aportes de capital y se incorporó un nuevo accionista mediante la capitalización de acreencias.

3.1.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de Diciembre del 2018, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 4,694 miles , explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El Costo de servicio ascendió a S/3,873 miles, conformado principalmente por Carga de Personal (52%) y servicios de asesoría por promoción y captación de suscriptores, así como legal y financiera (45%).

En cuanto a los gastos operacionales estos ascendieron a S/ 1,208 miles, compuesto principalmente por Carga de Personal y Servicios prestados por terceros; 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/. 257 miles; 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 - Fondo de Inversión. Finalmente, el resultado al cierre del Cuarto trimestre es de S/. -83 miles.



Memoria Anual 2018