



CORE CAPITAL

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

Tercer trimestre del 2019
Al 30 de Setiembre del 2019

Firmado Digitalmente por:
MARIA ROSA DELGADO REYES
Fecha: 31/10/2019 08:49:23 p.m.

Firmado Digitalmente por:
ALDO FUERTES ANAYA
Fecha: 31/10/2019 21:02:58

 (+51) 714-7245

 www.corecapital.com.pe

Ca. República de Colombia 791 - Of 702. San Isidro, Lima - Perú



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 Setiembre de 2019 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	6.47%
Mayor a 10%	3	93.53%
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

Alejandro Reynoso

Director Independiente

- PhD en Economía por el MIT
- Más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capitales.
- Diseñador líder, suscriptor y agente de estructuración para Fibra Uno, Fibra Inn, Fibra HD y Fibra Shop
- Fundador de la CONSAR, rol principal en la creación del Sistema Internacional de Cotizaciones (SIC) en México.



4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO MACROECONÓMICO

En el tercer Trimestre del año 2019 el MEF indica que la economía peruana alcanzó un crecimiento de 3.2% en el mes Setiembre, siendo superior al registrado en los dos primeros trimestres del año 2019. El ritmo de este avance debería acelerarse hacia los últimos tres meses del presente ejercicio. Esta aceleración será impulsada, principalmente, por la demanda interna reflejada en el fortalecimiento de la inversión privada y pública; además, de las medidas de política económica orientadas a mejorar la productividad y competitividad del país, señaló el ministro de Economía y Finanzas (MEF).

Según un último informe del Banco Central de Reserva (BCRP) las expectativas de crecimiento al cierre 2019 será de 2.7%. La revisión del crecimiento económico se explica principalmente por la materialización de los riesgos externos previstos en el informe de abril, asociado a la intensificación de las tensiones comerciales entre China y Estados Unidos (EE. UU.), y por shocks de oferta transitorios en los sectores pesca, minería y manufactura primaria que influyeron para que el PBI primario registrara una caída de 3,1%. A pesar del débil dinamismo de los sectores primarios, el componente no primario del PBI se mantuvo resiliente y alcanzó una tasa de crecimiento de 3,3% en el primer semestre de 2019. Asimismo, la inversión privada se aceleró de 2,9% en el primer trimestre a 5,1% en el segundo trimestre.

Los sectores macroeconómicos el INEI reveló que la actividad económica mensual creció 3.3% en los sectores primarios 1.9 % anual, el primer registro positivo luego de 3 meses de caída, y aportaron 0.5 puntos porcentuales al crecimiento del mes. La recuperación de los sectores primarios se explica por el crecimiento de los sectores pesca y manufactura primaria (52.3% y 14.4%, respectivamente), y el rebote del sector hidrocarburos (5.2 %, la tasa más alta desde febrero). En contraste, se registraron caídas en los sectores agropecuario (-1.1 %, segunda caída en lo que va del año) y minería (-0.6 %, cobre: +4.3 %, oro: -11.3 %).

Por su parte, los sectores no primarios mantuvieron su dinamismo y se expandieron 3.7 % anual (Primer semestre 2019: 3.1%). La manufactura de recursos primarios creció 3.8 % anual luego de tres meses consecutivos de caída, debido a la mayor producción de bienes de consumo y capital. Por su parte, el sector hidrocarburos habría registrado una expansión en torno a 30%, el consumo interno de cemento habría crecido 8.2%, la producción de electricidad habría avanzado alrededor de 4.3% y si bien la inversión pública del gobierno general cayó 2.7% en términos reales, lo hizo a un menor ritmo que julio (-14.7%).

En septiembre los precios al consumidor no tuvieron cambios sustanciales y apenas subieron 0.01%. La inflación anualizada continuó desacelerándose en septiembre y anotó 1.85%, según el último reporte del INEI. A nivel nacional, la inflación se mantuvo controlada y registró un 0.04% de aumento de precios, mientras que, en Lima Metropolitana, los precios subieron 0.01%. La tendencia anual (últimos doce meses), a partir del segundo semestre se ha mantenido decreciente (junio 2.29%, julio 2.11% y agosto 2.04%); y en



relación con periodos anuales comparables, se muestra mayor a la del año 2018 (1.28%), pero significativamente menor a la evolución observada en el año 2017 (2.94%), y en el 2016 que fue 3.13%.

De acuerdo con el MEF, Para los próximos meses se prevé que la economía continúe acelerando su crecimiento, impulsada por la mayor inversión privada, asociada a la mayor ejecución de proyectos de infraestructura como la Línea 2 del Metro de Lima y Callao y la continuidad de los grandes proyectos mineros como Quellaveco, Mina Justa y ampliación de Toromocho. Asimismo, la inversión pública se recuperará por una mayor ejecución de las obras de reconstrucción y de la modernización de la Refinería de Talara, en un entorno de medidas adoptadas para mejorar la ejecución de los gobiernos subnacionales. Estas mayores inversiones permitirán la mejora del empleo formal y de los ingresos de las familias. Los sólidos fundamentos macroeconómicos de Perú serán importantes para enfrentar la incertidumbre del contexto internacional.

5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 30 de Setiembre de 2019, la Sociedad Administradora gestiona cinco (5) fondos de inversión de Oferta Privada: (i) Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión, (ii) Fondo de Derivados Financieros- Fondo de Inversión, (iii) Fondo Edifica Core II - Fondo de inversión, (iv) Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust - Fondo de Inversión , y (v) Fondo Praedium - Fondo de Inversión.

Cabe mencionar que durante el tercer trimestre se procedió a la liquidación de dos Fondos de Inversión: Fondo Advanced- Fondo de Inversión y Fondo Advanced Soles - Fondo de Inversión, por haber culminado los años de vida establecidos en sus reglamentos de participación.

Adicionalmente se tiene 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 Tercer Trimestre 2019 se presentan a continuación:

5.1.1 Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión y Fondo Edifica Core II - 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.



La denominación y características de estos dos Fondos, al cierre de Setiembre 2019, 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\$ 20,512,159

▪ **Fondo Edifica Core II – Fondo de Inversión**

- Tope de Recaudación: Hasta US\$ 35'000,000.00
- Vigencia: 4 años desde el Inicio de Actividades de Fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 6,140,660

5.1.2 Fondo Edifica Core Renta Fija – Fondo de Inversión

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 del Fondo, al cierre de Setiembre 2019, es detallado a continuación:

▪ **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\$ 9,494,861

5.1.3 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 de Setiembre 2019, 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/ 245,135

5.1.4 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 de Setiembre 2019, es detallado a continuación:

- Tope de Recaudación: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: 3 años y medio desde el Inicio de Actividades del Fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 4,948,257

5.1.5 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.

6. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

5.1 Balance General

Activo

Al 30 de Setiembre del 2019, el total de activos asciende a S/ 4'310M, siendo el activo corriente de S/ 2'773M (64%) y el activo no corriente S/ 1'537M (36%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 1'221M, lo que constituye el 43%, Cuentas por Cobrar diversas por S/536K (19%) del total del activo corriente y préstamos a accionistas por S/842K (30%). 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.

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 Tercer trimestre del 2019, el total de Pasivo asciende a S/ 1'590M, el cual se encuentra conformado casi en su totalidad por pasivo corriente, de esto S/ 1'567M se encuentra principalmente conformado por Cuentas por Pagar Comerciales (S/ 223K), Diversas (S/ 556K) y relacionadas. Estas cuentas por pagar se deben principalmente a provisión por beneficios a los trabajadores, tributos por pagar y otros gastos de oficina (alquiler y gerenciamiento).



Patrimonio Neto

Al cierre de Setiembre, se cuenta con un Patrimonio neto de S/ 2'720M. El cual se encuentra conformado por un Capital Social de S/ 3'620M. Por otro lado, el resultado del periodo 2019 es de S/ -900K.

5.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 30 de Setiembre del 2019, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 3'486M, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El Costo de servicio ascendió a S/3'887M conformado principalmente por Carga de Personal (61%).

En cuanto a los gastos operacionales estos ascendieron a S/ 1'154M, compuesto principalmente por Carga de Personal (16%) y Servicios prestados por terceros (65%); este último explicado principalmente por asesorías, consultorías, alquiler de la oficina administrativa y gastos de oficina y gerenciamiento. El resultado de otros ingresos y egresos fue de S/428K; siendo el principal ingreso la refacturación de gastos a vinculadas, y arrendamiento oficina Skytower. Finalmente, el resultado al cierre del Tercer trimestre es de S/. -1'127M.

Lima, 30 de Setiembre del 2019



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General



CORE CAPITAL