



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

Primer trimestre del 2019  
Al 31 de Marzo del 2019



## 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 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	6.46%
Mayor a 10%	3	93.54%
<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 – 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 primer bimestre del año 2019 la economía peruana alcanzó una expansión de 1.83%. Este crecimiento estuvo por debajo de lo esperado, teniendo como resultado 1.58% en el mes de enero y 2.09% en febrero respectivamente

De acuerdo con el INEI, las actividades de menor crecimiento en enero fueron los sectores de pesca, minería e inversión pública. En el sector pesquero se registró una caída interanual de 31.3% por una menor captura de anchoveta y la producción minera se mantuvo en terreno negativo por quinto mes consecutivo al contraerse 1.4%. Sin embargo, el consumo interno de cemento volvió a terreno positivo con un crecimiento interanual de 1.8%, luego de caer 1.2% en diciembre del año pasado.

En febrero se registró una evolución favorable del sector productivo, sobresaliendo los sectores agropecuarios, telecomunicaciones y servicios. La producción de electricidad se mantuvo estable en una expansión de 5.5% interanual, mientras que la inversión pública se contrajo en torno al 20% en términos reales. Los sectores pesca y minería fueron los que registraron la mayor contracción, debido a una menor captura de anchoveta y el agotamiento de reservas de algunas unidades mineras.

Con respecto a la inflación, el Perú mostraría uno de los mejores resultados de la región según reporte presentado por BCRP. El reporte acotó que entre los factores de riesgo que, en conjunto, "presentan un sesgo al alza en la proyección de inflación" está un eventual choque financiero, ante la volatilidad de los mercados financieros internacionales. Además, un choque de la demanda externa, con la intensificación de la guerra comercial entre Estados Unidos y sus socios comerciales, y un choque de la demanda interna, con un crecimiento de la inversión menor al esperado.

A nivel de expectativas, el BCRP mantuvo su proyección de crecimiento de la economía del país en 4 %, una cifra cercana al 4.2 % que se proyecta en el Ministerio de Economía.

Por otro lado, el ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el sector construcción mantendrá este año el dinamismo registrado en el 2018 e impulsará el crecimiento del país de la mano de mayor inversión privada.

#### 5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 31 de Marzo de 2019, la Sociedad Administradora gestiona siete (7) 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, (v) Fondo Edifica - Advance Soles Fondo de Inversión, (vi) Fondo Edifica - Advanced, Fondo de Inversión y (vii) Fondo Praedium - Fondo de Inversión.

Además, 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 Primer 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 Marzo 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\$ 18,029,527
- **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\$ 1,127,607

#### 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 de estos dos Fondos, al cierre de Marzo 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\$ 9,441,137



### 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 Marzo 2019, es detallado a continuación:

- Tope de Recaudación: Hasta S/. 5'000,000.00
- Vigencia: 10 años desde el Inicio de Actividades del Fondo
- Monto de colocación: S/ 40,001

### 5.1.4 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 este Fondo, al cierre de Marzo 2019, es detallado a continuación:

- 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: 850,254 Cuotas
- Valor Patrimonial: US\$. 732,449

### 5.1.5 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 de Marzo 2019, 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
  - Cantidad de cuotas suscritas y pagadas: 883,246 Cuotas
  - Valor Patrimonial: PEN 1,137,473
  
- **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: 2'187,908 Cuotas
  - Valor Patrimonial: US\$ 3,096,380

#### 5.1.6 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 Marzo 2019, es detallado a continuación:

- Tope de Recaudación: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: Inicio de actividades 28.01.2019 hasta 28.07.2022
- Valor Patrimonial: US\$ 2,567,150

## 6. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

### 5.1 Balance General

#### Activo

Al 31 de Marzo del 2019, el total de activos asciende a S/ 8'970M, siendo el activo corriente de S/ 7'423M (83%) y el activo no corriente S/ 1'546M (17%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 786K, lo que constituye el 11%, Cuentas por Cobrar diversas por S/534K (7%) del total del activo corriente y préstamos a accionistas por S/604K (8%).. 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 Primer trimestre del 2019, el total de Pasivo asciende a S/ 5'568M, el cual se encuentra conformado en su totalidad por pasivo corriente, de esto S/ 4'979M se encuentra conformado por Cuentas por Pagar Comerciales, Diversas 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 Marzo, se cuenta con un Patrimonio neto de S/ 3'402M. El cual se encuentra conformado por un Capital Social de S/ 3'620M. Por otro lado, el resultado del periodo 2019 es de S/ -176K.

## 5.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de Marzo del 2019, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 1'051M, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El Costo de servicio ascendió a S/996K conformado principalmente por Carga de Personal (66%) y servicios de asesoría legal y financiera (12%).

En cuanto a los gastos operacionales estos ascendieron a S/ 315K, compuesto principalmente por Carga de Personal (13%) 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/82K; 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 Primer trimestre es de S/. -176K.

Lima, 31 de Marzo del 2019



Aldo Fuertes Anaya  
Gerente General



**CORE** CAPITAL