



CORE CAPITAL

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

Cuarto trimestre del 2019
Al 31 de Diciembre del 2019

Firmado Digitalmente por:
ALDO FUERTES ANAYA
Fecha: 17/02/2020 05:05:03 p.m.

Firmado Digitalmente por:
MARIA ROSA DELGADO REYES
Fecha: 17/02/2020 06:23:20 p.m.

 (+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 de 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 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
- Presidente 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

Alejandro Reynoso

Director Externo

- 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.

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 cuarto Trimestre de 2019 el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) indica que la actividad económica creció 1.86% en noviembre y acumula 124 meses de crecimiento consecutivo, asociado, principalmente, a la recuperación de los sectores primarios. Con este resultado, entre enero y noviembre de 2019 el PBI registra un crecimiento de 2.14% y 2.37% en los últimos 12 meses.

El resultado de la producción en noviembre de 2019 estuvo determinado por el aporte favorable de la mayoría de los sectores de la economía, entre los que destacaron Minería e Hidrocarburos; Comercio; Telecomunicaciones; Transporte, Almacenamiento y Mensajería; así como Alojamiento y Restaurantes que en conjunto aportaron con cerca del 77% del resultado global. No obstante, disminuyó el desempeño de los sectores Manufactura (-2.58%), Construcción (-3.71%) y Pesca (-13.77%).

Sin embargo, la producción de pesca se redujo en 13.77% determinado principalmente por la menor captura de especies de origen marítimo (-15.45%) destinadas al consumo humano indirecto, como preparación de harina y aceite de pescado (-19.04%). Igualmente, decreció la pesca de especies para consumo humano directo (-8.06%).

Adicionalmente, la pesca de origen continental creció en 38.48% explicado por la mayor producción de trucha con tendencia creciente en los departamentos de Pasco, Junín y Huancavelica.

La actividad Financiero y Seguros se incrementó en 6.24% explicado por el incremento de los créditos corporativos a grandes, medianas y pequeñas empresas en 3.55. También, crecieron los créditos hipotecarios en 7.06% y de consumo en 12.83%.

Con la finalidad de acelerar el crecimiento económico y contribuir al cierre de brechas sociales, el gobierno viene implementando un conjunto amplio de medidas de índole económico y social. Estas medidas buscan garantizar que la economía peruana retorne a un crecimiento sostenido en el corto, mediano y largo plazo, con tasas de crecimiento por encima del 4%. La aceleración de la actividad económica se dará a través del fortalecimiento de la demanda interna, destacando el impulso de la inversión pública y privada.

Asimismo, se estima que, para el próximo año el PBI crecería a un ritmo mayor que en el 2019, esto se debería principalmente a la esperada recuperación de los sectores primarios. Además, en las proyecciones económicas del Banco Central de Reserva (BCR) para el 2020 habría una evolución de la demanda interna, en particular de la inversión.

Según especialistas, el reciente acuerdo entre Estados Unidos y China incrementa las probabilidades de una evolución de la economía mundial mejor a la esperada, aunque los recientes sucesos en el Medio Oriente elevan los niveles de incertidumbre.



En cuanto al sector de construcción en el 2020, las empresas sitúan su crecimiento de operaciones en cerca de 4%; es decir, perciben que el próximo año será mejor que el 2019, dijo el director ejecutivo de la Cámara Peruana de Construcción (CAPECO), Guido Valdivia.

Además, añadió que, para el siguiente ejercicio, el Gobierno apuesta por un crecimiento de la inversión pública de 5% y de 4.5% de los capitales privados, lo que solventaría el incremento previsto para la construcción.

Por otro lado, el ejecutivo precisó que la expansión que esperan los empresarios de la construcción se sustenta en una recuperación del segmento de infraestructura (2.33%), que se suma al mejor resultado esperado para el rubro inmobiliario (6.78%) y el segmento de proveedores (2.40%).

5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 31 de diciembre de 2019, la sociedad administradora gestiona cuatro (4) 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

Adicionalmente tiene dos (2) fondos de inversión de Oferta Pública: Fondo Edifica Core Renta Fija - Fondo de Inversión y Fondo Praedium - Fondo de Inversión.

La denominación y características de los fondos al cierre del cuarto 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 diciembre de 2019, se detallan a continuación:

▪ Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 25'000,000.00
- Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades de fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 19,447,419



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

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 35'000,000.00
- Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades de fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 9,441,206

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 diciembre de 2019, es detallado a continuación:

▪ **Fondo Edifica Core Renta Fija – Fondo de Inversión**

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 20'000,000.00
- Vigencia: 3 años desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 9,413,819

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 diciembre de 2019, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta S/. 5'000,000.00
- Vigencia: 10 años desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: S/ 251,291

5.1.4 Fondo Praedium – 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 25 de noviembre de 2019 mediante Resolución de Inscripción N° 104-2019-SMV/10.2

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 diciembre de 2019, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: 3 años y medio desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 5,829,135

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

A continuación, se indican las principales ratios financieros de Core Capital SAFI; así como un resumen de las principales cuentas en miles de soles al cierre 2019.

RATIOS DE RENTABILIDAD					
ROA		2019		2018	
Utilidad Neta	866		(83)		
Activos Totales	7,292	12%	5,687		-1.46%
ROE		2019		2018	
Utilidad Neta	866		(83)		
Patrimonio	4,530	19%	3,551		-2.34%

RATIOS DE LIQUIDEZ					
Liquidez Corriente		2019		2018	
Activo Corriente	5,787		4,185		
Pasivo Corriente	2,761	2.10	2,135		1.96

CAPITAL DE TRABAJO		
	2019	2018
Activo Corriente	5,787	4,185
Pasivo Corriente	2,761	2,135
Capital de Trabajo	3,026	2,050



6.1 Balance General

6.1.1 Activo

Al 31 de diciembre de 2019, el total de activos asciende a S/ 7,292K, siendo el activo corriente de S/ 5,787K (80%) y el activo no corriente S/ 1,505K (20%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 3,866K (77%) y cuentas por cobrar diversas por S/437K (7%) del total del activo corriente. Las cuentas por cobrar comerciales se deben principalmente a las comisiones variables de éxito generadas por los fondos al cierre del 2019 y a ventas por comisión de administración de los fondos y; se tienen además otros ingresos por 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.

En relación a los ratios financieros, en el 2019 se tiene una liquidez de 2.10, lo cual refleja la capacidad de la empresa para poder afrontar pagos a terceros en el corto plazo.

Pasivo

Al cuarto trimestre de 2019, el total de Pasivo asciende a S/ 2,761K, el cual se encuentra conformado en su totalidad por pasivo corriente incluyendo cuentas por pagar comerciales (S/ 5K), cuentas por pagar diversas (S/2,002K) 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 diciembre de 2019, se cuenta con un patrimonio neto de S/ 4,531K. El cual se encuentra conformado por un capital social de S/ 3,620K. Por otro lado, los resultados del ejercicio 2019 ascendieron a S/866K.

6.1.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de diciembre de 2019, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 8,189K, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El costo de servicio ascendió a S/5,796K conformado principalmente por carga de Personal (62%).

En cuanto a los gastos operacionales estos ascendieron a S/ 1,285K, compuesto principalmente por cargas de personal (27%) y servicios prestados por terceros (57%); esto 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/442K; siendo el principal ingreso la refacturación de gastos a vinculadas, y arrendamiento oficina Skytower. Finalmente, al cierre de 2019 la utilidad antes de



impuestos fue S/ 1,270K y la utilidad neta de S/ 866K, lo que equivale a un ROA del 12% y un ROE del 19%.

Lima, 31 de diciembre de 2019



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General



CORE CAPITAL