



Memoria Anual 2019



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 y suficiente sobre el desarrollo del negocio de CORE CAPITAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN al 31 de diciembre del 2019. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete a la compañía, los firmantes se hacen responsables por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Fecha de Elaboración: 30 de julio 2020



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General - Director
Core Capital SAFI S.A.



María Rosa Delgado
Contadora Asignada
Eficaz SAC
Asesor Contable Externo



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 07 de diciembre de 2016. Con fecha 06 de agosto de 2017 se publicó, en el Diario Oficial El Peruano, la Resolución de Superintendente 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. Desde esa fecha, inició su actividad de administración de fondos de inversión, estructuración y prestación de servicios de asesoría financiera.

La Sociedad, que es de duración indeterminada, tiene como objeto social dedicarse a la administración de fondos de inversión públicos y/o privados; así como 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. Su Código CIU es 6430.

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”), 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”), entre otras normas. En este sentido, la Sociedad debe cumplir con las diversas normas y restricciones emitidas por la SMV.

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. Asimismo, su página web es www.corecapital.com.pe, su número de teléfono es (+511) 714-7245 y su e-mail es info@corecapital.com.pe. Al cierre de año la empresa cuenta con 14 trabajadores y 5 practicantes, cifra muy similar a la del año 2018 en donde se tuvieron 14 trabajadores y 3 practicantes.

La Sociedad pertenece al Grupo Edifica que está conformado por las empresas Edifica Corp S.A.C., Gerencia de Proyectos Edifica S.A.C., Edifica Newco S.A.C., Desarrolladora de Proyectos Edifica S.A.C., Gerencia y Construcción Edifica S.A.C., Ingeniería y Construcción Edifica S.A.C., entre otras, las cuales se dedican principalmente al sector inmobiliario.



2.1.1 COMPOSICIÓN ACCIONARIAL

La composición accionarial tiene la siguiente estructura:

Tenencia	Número de accionistas	Porcentaje de Participación
Menor al 1%	0	0
Entre 1% - 5%	0	0
Entre 5% - 10%	1	6.47%
Mayor al 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.

En el mes de marzo 2020 se realizaron cambios en la estructura accionaria de la Sociedad alcanzando uno de los accionistas el 7.84% de participación, mientras que los 3 restantes el 92.16%.

2.1.2 CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2019, es de S/3'620K, representado por 3'620,119 acciones de un valor nominal de S/1.00 (Un y 00/100 Sol) cada una, íntegramente suscritas y totalmente pagadas

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 Alejandro Bedoya Benavides

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 Martín Ruiz Ortiz

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 García

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 Ruy Fuertes Anaya

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.

Alejandro Reynoso Del Valle

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 Grunberg¹

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

¹ El 10 de enero de 2020 comunicó su renuncia al cargo de Director.



2.2 DESCRIPCIÓN DE FONDOS BAJO ADMINISTRACIÓN

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.

Cabe señalar que, la Sociedad tuvo bajo su administración a los fondos de inversión: Fondo Edifica Advanced Soles - Fondo de Inversión y Fondo Edifica Advanced - Fondo de Inversión, ambos de oferta privada y actualmente liquidados.

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 año 2019 se presentan a continuación:

2.2.1 Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión y Fondo Edifica Core II - Fondo de Inversión

Son fondos de inversión de oferta privada que 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 del 2019, se detallan a continuación:

- **Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión**
 - Capital Objetivo: Hasta US\$ 25'000,000
 - Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades de fondo
 - Valor Patrimonial: US\$ 19,316,533

- **Fondo Edifica Core II - Fondo de Inversión**
 - Capital Objetivo: Hasta US\$ 35'000,000
 - Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades de fondo
 - Valor Patrimonial: US\$ 9,441,206



2.2.2 Fondo Edifica Core Renta Fija - Fondo de Inversión

Es un fondo de inversión de oferta pública supervisada por la Superintendencia del Mercado de Valores, quien vela por su correcta administración. Este patrimonio autónomo se encuentra inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores desde el 25 de noviembre de 2019 mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N°104-2019-SMV/10.2

Este fondo 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: (i) la adquisición de terrenos; o, (ii) capital de trabajo, (iii) para la sustitución de deuda. Los títulos valores representativos de deuda serán respaldados por un fideicomiso o alguna modalidad de garantía inmobiliaria constituida al respecto.

La denominación y características del fondo, al cierre del 2019, es detallado a continuación:

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

2.2.3 El Fondo de Derivados Financieros- Fondo de Inversión

Es un fondo de inversión de oferta privada que 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 2019, es detallado a continuación:

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

2.2.4 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

Este fondo 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: (i) la adquisición de terrenos; o, (ii) capital de trabajo, (iii) para la



sustitución de deuda. 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 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

2.2.5 El Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust

Es un fondo de inversión de oferta privada que 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.

2.3 PROCESOS LEGALES

Al 31 de diciembre de 2019, Core Capital SAFI no tiene ningún proceso judicial, arbitral o administrativo abierto o que sea previsible que se inicien en su contra o a su favor, de manera tal que puedan tener un impacto significativo sobre los resultados de su operación o posición financiera.

2.4 ADMINISTRACIÓN

Los hechos relevantes ocurridos durante el 2019 se detallan a continuación:

- Mediante Junta General de Accionistas del 31 de enero de 2019 se acordó el nombramiento del señor Alejandro Reynoso Del Valle como director de Core Capital SAFI S.A. En la cual cuenta con más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capitales a nivel internacional. Actualmente es socio fundador y presidente del grupo de control de Fibra HD. Previamente se desempeñó como director ejecutivo en Activer Casa de Bolsa, México. PHD del MIT en los campos de economía internacional y desarrollo económico, 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.



- Debido al crecimiento de nuestras operaciones durante el 2019, se creó la Gerencia del Fondo Performance – Fondo de Inversión encabezada por Benjamin Dulanto Carbajal, en la cual cuenta con MSC in Real Estate por la Universidad de Reading, Reino Unido y candidato Executive MBA INCAE, ha realizado estudios en Global Competitiveness Leadership Program, Georgetown University, EE.UU. y profesional en Ingeniería Industrial de la Universidad de Lima. Con más de 5 años de experiencia en el sector inmobiliario previamente se desempeñó como Gerente General Inmobiliaria Almonte SAC.
- Como consecuencia de una mayor expansión de nuestros fondos, se creó la Gerencia Legal encabezada por Marcos Cirilo Correa con más de 12 años de experiencia en el sector financiero se ha desempeñado como Gerente Legal y de Regulación del Grupo Adcap, Encargado de la jefatura de la Intendencia General de Supervisión de Entidades de la SMV, Abogado de Regulación y Gobierno Corporativo del Interbank y presidente del Comité Legal de la Asociación de Fondos Mutuos del Perú. Actualmente es Profesor de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Abogado de la PUCP y cuenta con estudios de Post Grado en Yale University, MBA de Centrum y Miembro del Colegio de Abogados de Lima.
- El Fondo Praedium – Fondo de Inversión se convierte en un fondo de oferta pública. Mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N°104-2019-SMV/10.2, del 25 de noviembre de 2019 se dispuso la inscripción del referido fondo de inversión en la sección correspondiente del Registro Público del Mercado de Valores y su respectivo reglamento de participación.
- Mediante Asamblea General de Participes celebrada el 5 de Junio 2019 se acordó la liquidación del Fondo Edifica – Advanced, Fondo de Inversión Privado y Fondo Edifica -Advanced Soles, Fondo de Inversión Privado. Se publicó un aviso de liquidación, conforme a lo dispuesto por el artículo 412 de la Ley General de Sociedades, nombrándose como liquidador al señor Jacinto Ygnacio Laso Pedraglio.
- El 28 de junio de 2019 se designan auditores externos para la Sociedad mediante junta general de accionistas de fecha 28 de junio.
- El 03 de julio de 2019 se comunica la aprobación por junta general de accionistas de cambios en el patrimonio de la Sociedad, correspondiente al ejercicio económico 2018, contra los resultados acumulados a junio de 2019.



SECCION III

3.1 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.

- a) **Liquidez:** Al cierre del 2019 la SAFI tiene un ratio de liquidez de 1.85, estos se encuentra a niveles parecidos al del año anterior y le permite afrontar adecuadamente sus obligaciones de corto plazo.

Entre las políticas que maneja la tesorería de la compañía es la inversión temporal de los saldos de caja en depósitos de corto plazo como *overnight*.

RATIOS DE LIQUIDEZ					
Liquidez Corriente		2019		2018	
Activo Corriente	5,450	1.85	3,987	1.83	
Pasivo Corriente	2,939		2,178		

- b) **Endeudamiento:** La compañía presenta niveles de endeudamiento de 0.62 el cual se encuentra dentro de lo esperado. Cabe mencionar que esta deuda es 100% de corto plazo y se encuentra conformada en un 73% por Otras cuentas por pagar; debido principalmente a bonos de productividad del periodo 2019 e impuesto a la renta por pagar debido a la utilidad generada al cierre de año.

Al cierre de año no se cuenta con apalancamiento de largo plazo.

RATIO DE ENDEUDAMIENTO					
Deuda Patrimonio		2020		2019	
Total Pasivo	2,939	0.62	2,201	0.61	
Total Patrimonio	4,720		3,631		

- c) **Rentabilidad:** Al cierre del 2019 la compañía tiene un ROA de 14% y un ROE del 22%, lo que es superior a los resultados 2018 de 3.17% y 5.10% respectivamente

RATIOS DE RENTABILIDAD					
ROA		2019		2018	
Utilidad Neta	1,056	14%	185	3.17%	
Activos Totales	7,659		5,832		
ROE		2019		2018	
Utilidad Neta	1,056	22%	185	5.10%	
Patrimonio	4,720		3,631		



3.1.1 Balance General

Activo

Al 31 de diciembre de 2019, el total de activos asciende a S/ 7,659K, siendo el activo corriente de S/ 5,450K (80%) y el activo no corriente S/ 2,209K (20%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 4,980K (77%) y cuentas por cobrar diversas por S/456K (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 con las ratios financieras, en el 2019 se tiene una liquidez de 1.85, 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/ 2,939K, el cual se encuentra conformado en su totalidad por pasivo corriente incluyendo cuentas por pagar comerciales (S/ 6K), cuentas por pagar diversas (S/2,933K) 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/ 4,720K. El cual se encuentra conformado por un capital social de S/ 3,620K. Por otro lado, los resultados del ejercicio 2019 ascendieron a S/1,050K.

3.1.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de diciembre de 2019, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 8,557K, estas fueron 68.7% superior a las registradas el año 2018 (S/ 5,071K). Cabe mencionar que el 70% de estos ingresos se encuentran conformados por comisiones fijas y variables producto de la administración de los fondos; los demás ingresos corresponden a asesorías financieras, estructuración de inversiones mobiliarias y suscripción de cuotas.



El costo de servicio ascendió a S/5,465K, monto superior en 41% con respecto al 2018, y se encuentra conformado principalmente por carga de Personal (63%).

En cuanto a los gastos operacionales estos ascendieron a S/ 1,995K, 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/441K; 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/ 1,538K, y la utilidad neta de S/ 1,056K siendo superior en S/871K a la reportada el año anterior, lo que equivale a un ROA del 14% y un ROE del 22%.

3.2 DECLARACIÓN JURADA

Los responsables de haber elaborado la presente Memoria Anual 2019 de la Sociedad, declaramos bajo juramento que:

- a. Durante los dos (2) últimos años no se ha producido la renuncia o destitución del principal funcionario contable ni de auditoría de la Sociedad.
- b. Durante los dos (2) últimos años no se ha producido cambio de los auditores externos de la Sociedad. Sin embargo, los estados financieros del año 2018 tuvieron una salvedad debido a la falta de información financiera auditada del Fondo Edifica Core, fondo de oferta privada. Esta salvedad fue levantada posteriormente, pues la auditoría financiera del fondo culminó y se obtuvo la evidencia de dicho ingreso; por lo tanto, las cifras del año 2018 fueron modificadas.



Memoria Anual 2019