



ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

Tercer trimestre del 2020
Al 30 de Setiembre del 2020



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 30 de setiembre de 2020 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) 748-4547 y su e-mail es info@corecapital.com.pe.



2. COMPOSICIÓN ACCIONARIAL

La composición accionarial tiene la siguiente estructura:

Tenencia	#Accionista	Porcentaje de Participacion
Entre 0.1% - 5%	0	0
Entre 5% - 10%	1	7.84%
Mayor a 10%	3	92.16%
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

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
- Presidente de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI)



Aldo Ruy Fuertes Anaya

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 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.



4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO MACROECONÓMICO

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), en el segundo trimestre del 2020 la producción nacional cayó en -30.2% y el Producto Bruto Interno (PBI) de agosto disminuyó en -9.8% respecto al mismo mes del año anterior, registrando una menor tasa negativa que la alcanzada en los cinco meses previos debido a la implementación, a partir de julio, de la tercera fase de reactivación económica.

Según la Encuesta Permanente de Empleo publicada por el INEI para el tercer trimestre, la cuarentena ha continuado golpeando duramente al mercado laboral en Lima Metropolitana al perderse más de 1.2 millones de empleos (-23.9%) respecto al mismo periodo del año pasado. Asimismo, la tasa de desempleo alcanzó 16.5% (vs 5.8%) y el ingreso promedio mensual se desplomó en -12.5%.

De acuerdo con las últimas notas de prensa del INEI, la contracción de agosto (-9.8%) estuvo determinada por una menor producción de la mayoría de los sectores, entre los principales figuran Alojamiento y Restaurantes; Manufactura, Minería e Hidrocarburos; Transporte, Almacenamiento y Mensajería; Comercio y Servicios Prestados a Empresas, que explican alrededor del 82% del resultado global. Por el contrario, creció la producción del sector Financiero y Seguros, así como Telecomunicaciones y Administración Pública y Defensa.

Con relación al sector Construcción, la producción de agosto disminuyó -6.5% explicado principalmente por la reanudación de obras privadas, evidenciado en el mayor consumo interno de cemento (+1.3%), y por la reducción de la inversión en construcción de obras públicas (-38.1%). La disminución de avance físico de obras se registró en los tres ámbitos del gobierno: Nacional (-65.4%), Local (-34.6%) y Regional (-5.3%).

Por otro lado, el consumo interno de cemento creció 9.7% en setiembre en comparación con similar mes del año anterior, sumando dos meses de crecimiento consecutivo; así lo dio a conocer el INEI en el informe técnico de Avance Coyuntural.

Finalmente, de acuerdo con el último Reporte de Inflación (setiembre 2020) publicado por el BCRP, se prevé una menor reducción del PBI en el segundo semestre (-8.4%) y se espera una caída de -12.7% para el presente año. De igual manera, en el caso del sector Construcción se estima cerrar el año con una caída del PBI de -22.2%. Sin embargo, para el 2021 se proyecta un crecimiento del sector de 23.2% así como una recuperación de la economía de 11.0%.



5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 30 de setiembre del 2020, 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 Performance - Fondo de Inversión.

Adicionalmente tiene tres (3) fondos de inversión de Oferta Pública, dos de ellos operativos y uno por iniciar operaciones. Estos fondos son: Fondo Edifica Core Renta Fija - Fondo de Inversión y Fondo Praedium - Fondo de Inversión, Fondo Seguridad Core - Fondo de Inversión (aún no inicia operaciones).

La denominación y características de los fondos al cierre del tercer trimestre 2020 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 de 2020, 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\$ 14,714,261

- **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\$ 18,373,968

5.1.2 Fondo Edifica Core Renta Fija - Fondo de Inversión

Es un fondo de inversión de oferta pública supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores¹, quien vela por su correcta administración. Este patrimonio autónomo se encuentra inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores desde el

¹ La supervisión de la SMV no implica que recomiende o garantice la inversión efectuada en un Fondo de Inversión.



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 de setiembre de 2020, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 20'000,000
- Vigencia: 3 años desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 5,815,604

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 de 2020, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta S/ 5'000,000
- Vigencia: 10 años desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: S/ 299,598.90

5.1.4 Fondo Praedium – Fondo de Inversión

Es un fondo de inversión pública supervisado por la Superintendencia de Mercado de Valores², 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.

² La supervisión de la SMV no implica que recomiende o garantice la inversión efectuada en un Fondo de Inversión.



La denominación y características de este fondo, al cierre de setiembre de 2020, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: Hasta el 30 de julio de 2022
- Valor Patrimonial: US\$ 8,857,717

5.1.5 Fondo Performance - Fondo de Inversión

Este fondo tiene por objetivo invertir en los títulos valores representativos de deuda con tasa de interés fija y/o variable, inscritos o no inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores, emitidos por empresa inmobiliarias o personas jurídicas, para el financiamiento de las necesidades de capital, incluyendo la sustitución de deuda, que surgen en el desarrollo de proyectos inmobiliarios por parte de empresas inmobiliarias, con vencimientos de corto plazo (menor a un año) y largo plazo (entre un año y cuatro años).

La denominación y características de este fondo, al cierre de setiembre de 2020, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 19,100,000
- Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 1,646,821

5.1.6 Fondo Seguridad Core - Fondo de Inversión

El fondo tiene por objetivo invertir, directa o indirectamente, en este último caso a través de fideicomisos, sus recursos principalmente en títulos valores representativos de deuda no inscritos en el registro público del mercado de valores, emitidos por personas jurídicas del sector inmobiliario para: (i) la adquisición de terrenos; o, (ii) capital de trabajo, (iii) para la sustitución de deuda. Los Títulos Valores representativos de deuda serán garantizados por inmuebles transferidos en dominio fiduciario a un fideicomiso y adicionalmente podrán ser garantizados mediante alguna modalidad de garantía inmobiliaria constituida al respecto.

Sin perjuicio de esto, complementariamente, como parte de su modelo de creación de valor y gestión del riesgo, y en términos de inversión sostenible, promueve el buen gobierno corporativo en las empresas que financia y, al mismo tiempo, busca promover el desarrollo de proyectos inmobiliarios que incorporen criterios de uso eficiente de los recursos hídricos y energéticos, cuidando así su impacto en el medio ambiente. También podrá invertir al 100% en títulos valores representativos de deuda emitidos por fideicomisos de titulización que inviertan en los títulos valores representativos de deuda antes mencionados. Asimismo, el fondo invertirá principalmente también en Carteras de Créditos referidos a deuda en el sector inmobiliario, Derechos sobre Acreencias y Operaciones de Reporte en títulos valores emitidos por personas jurídicas del sector inmobiliario.



A la fecha el fondo aún no ha iniciado operaciones.

5.1.7 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 de setiembre 2020.

- a) **Liquidez:** Al cierre de setiembre 2020 la SAFI tiene un ratio de liquidez de 2.07, este se encuentra por encima respecto al mismo periodo del año anterior (1.77). Este resultado permite afrontar adecuadamente las obligaciones de corto plazo. Cabe mencionar que, entre las políticas que maneja la tesorería de la compañía, está la inversión temporal de los saldos de caja en depósitos de corto plazo como *overnight*.

RATIOS DE LIQUIDEZ				
Liquidez Corriente	Setiembre 2020		Setiembre 2019	
Activo Corriente	3,804	2.07	2,773	1.77
Pasivo Corriente	1,841		1,567	

- b) **Rentabilidad:** Al cierre de setiembre 2020 la compañía tiene un ROA de -19.1% y un ROE del -32.3%. Es importante mencionar que el resultado de estos ratios se encuentran según lo esperado, debido a la naturaleza del negocio en donde se registran los mayores ingresos hacia fines de año como resultado de los *fee* de éxito por los rendimientos de los fondos administrados.

RATIOS DE RENTABILIDAD				
ROA	Setiembre 2020		Setiembre 2019	
Utilidad Neta	(1,165)	-19.1%	(1,127)	-26.1%
Activos Totales	6,112		4,310	
ROE	Setiembre 2020		Setiembre 2019	
Utilidad Neta	(1,165)	-32.3%	(1,127)	-41.4%
Patrimonio	3,608		2,720	

- c) **Endeudamiento:** La compañía presenta un ratio de endeudamiento de 0.69 que se encuentra dentro de lo esperado. El incremento del pasivo vs el periodo anterior se explica principalmente por un crédito de 660K recibido dentro del Programa Reactiva. Esta deuda representa 26% del pasivo y es de largo plazo.

RATIO DE ENDEUDAMIENTO				
Deuda Patrimonio	Setiembre 2020		Setiembre 2019	
Total Pasivo	2,504	0.69	1,590	0.58
Total Patrimonio	3,608		2,720	



6.1 Balance General

6.1.1 Activo

Al 30 de setiembre del 2020, el total de activos asciende a S/ 6,112K, siendo el activo corriente de S/ 3,804K (62%) y el activo no corriente S/ 2,308K (38%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por caja y bancos S/ 1,159K (30%), cuentas por cobrar a entidades relacionadas S/ 1,137K (30%) y cuentas por cobrar diversas S/ 765K (20%), estos rubros representan 80% del total del activo corriente.

En cuanto al activo no corriente, este se encuentra conformado casi en su totalidad por una inversión inmobiliaria en una oficina Prime en el Edificio Skytower de Magdalena.

6.1.2 Pasivo

Al tercer trimestre de 2020, el total del pasivo asciende a S/ 2,504K, el cual se encuentra conformado por S/ 1,841K de pasivo corriente que incluye principalmente cuentas por pagar diversas y a relacionadas (S/ 1,317K) así como provisiones (S/ 479K). El pasivo no corriente está íntegramente constituido por una deuda por capital de trabajo dentro del marco del Programa Reactiva.

6.1.3 Patrimonio Neto

Al cierre de setiembre de 2020, se cuenta con un patrimonio neto de S/ 3,608K. El cual se encuentra conformado por un capital social de S/ 3,674K y por resultados acumulados de S/ -66K.

6.1.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 30 de setiembre de 2020, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 3,314K, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El costo del servicio ascendió a S/ 4,061K y está conformado principalmente por cargas del personal (40%).

En cuanto a los gastos de administración estos ascendieron a S/ 936K, están compuestos principalmente por cargas de personal (59%) y servicios prestados por terceros (24%); este último incluye asesorías, consultorías, gastos de oficina y gerenciamiento. El



resultado de otros ingresos y egresos fue de S/ 394K siendo el principal ingreso la diferencia en cambio.

Finalmente, al cierre de setiembre 2020 la pérdida antes de impuestos fue S/ -1,165K, el cual se encuentra entre los niveles esperados debido a la naturaleza del negocio donde el mayor ingreso se registra en el último mes del año por el *fee* de éxito generado en los fondos administrados.

Lima, 02 de noviembre de 2020



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General



CORE CAPITAL