



CORE CAPITAL



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 junio 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 Participación |
|-----------------|-------------|-----------------------------|
| 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

El Producto Bruto Interno (PBI) de la economía peruana en el segundo trimestre del año 2020, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), registró una contracción de -30.2%. Esto se explica por la disminución de la demanda interna (-27.7%) y el comportamiento negativo de las exportaciones (-40.3%) debido a las medidas adoptadas en el país para contener el avance de la COVID-19.

La reducción de la demanda interna se debe a la caída de la inversión bruta fija (-57.7%), del consumo final privado (-22.1%) y del consumo final del gobierno (-3.2%). Según la Encuesta Permanente de Empleo publicada por el INEI para el segundo trimestre, la cuarentena golpeó duramente al mercado laboral en Lima Metropolitana al perderse más de 2.6 millones de empleos (-55.1%) respecto al mismo periodo del año pasado. Asimismo, la tasa de desempleo llegó a 16.3% (vs 6.3%) y el ingreso promedio mensual se desplomó en -9.4%.

En relación con el desempeño de las actividades económicas se tuvo una evolución desfavorable en el sector pesca y agricultura (-15.8%), electricidad y agua (-19.4%), extracción de petróleo, gas y minerales (-34.1%), manufactura (-34.3%), alojamientos y restaurantes (-89.8%) y otros servicios prestados por empresas (-43.1%).

Por otro lado, el sector construcción disminuyó en -67.2% respecto al mismo periodo del año anterior como consecuencia de una menor ejecución de obras en los sectores privado y público, provocada por la actual Emergencia Sanitaria Nacional. La disminución en obras privadas se ha traducido en la paralización en la construcción, ampliación y remodelación de viviendas multifamiliares y condominios, edificaciones para oficinas, centros comerciales, hoteles, así como, obras de ingeniería civil desarrolladas por las empresas del sector. A junio del presente año, esta actividad acumuló una caída de -41.7% y de -20.2% en los cuatro últimos trimestres.

Finalmente, de acuerdo al último Reporte de Inflación (junio 2020) publicado por el BCRP, se espera una caída de -12.5% del PBI para el presente año. Sin embargo, para el 2021 se estima un crecimiento de 11.5% impulsado por la reactivación económica y el efecto transitorio de las actuales medidas gubernamentales, es así como las familias y empresas reanudarán progresivamente sus actividades en la mayoría de los sectores productivos.



5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 30 de junio 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 Fondo Performance - Fondo de Inversión; (v) Fondo Performance - 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 segundo 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 junio 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\$ 14,536,479

- **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\$ 15,705,193

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 ésta 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 junio 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\$ 8,447,673

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 junio 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/ 351,203

5.1.4 Fondo Praedium – Fondo de Inversión

Es un fondo de inversión de oferta 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 ésta recomiende o garantice la inversión efectuada en un Fondo de Inversión



La denominación y características de este fondo, al cierre de junio de 2020, 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\$ 7,749,960

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 junio 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\$ 1,509,859

5.1.6 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 junio 2020.

- a) **Liquidez:** Al cierre de junio 2020 la SAFI tiene una ratio de liquidez de 2.55, este se encuentra por encima (2.34) respecto al mismo periodo del año anterior. 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 | Junio 2020 | | Junio 2019 | |
|---------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Activo Corriente | 4,187 | 2.55 | 2,740 | 2.34 |
| Pasivo Corriente | 1,644 | | 1,173 | |

- b) **Rentabilidad:** Al cierre de junio 2020 la compañía tiene un ROA de -12.1% y un ROE del -19.1%. 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 | Junio 2020 | | Junio 2019 | |
|-----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Utilidad Neta | (764) | -12.1% | (752) | -17.5% |
| Activos Totales | 6,314 | | 4,292 | |
| ROE | Junio 2020 | | Junio 2019 | |
| Utilidad Neta | (764) | -19.1% | (752) | -24.3% |
| Patrimonio | 4,009 | | 3,096 | |

- c) **Endeudamiento:** La compañía presenta un ratio de endeudamiento de 0.57 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 29% del pasivo y es de largo plazo.

RATIO DE ENDEUDAMIENTO

| Deuda Patrimonio | Junio 2020 | | Junio 2019 | |
|-------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Total Pasivo | 2,305 | 0.57 | 1,196 | 0.39 |
| Total Patrimonio | 4,009 | | 3,096 | |



6.1 Balance General

6.1.1 Activo

Al 30 de junio del 2020, el total de activos asciende a S/ 6,314K, siendo el activo corriente de S/ 4,187K (66%) y el activo no corriente S/ 2,127K (34%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por caja y banco S/ 1,175K (28%), cuentas por cobrar a entidades relacionadas S/ 1,361K (33%) y cuentas por cobrar diversas por S/ 1,114K (27%) del total del activo corriente.

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

6.1.2 Pasivo

Al segundo trimestre de 2020, el total de Pasivo asciende a S/ 2,305K, el cual se encuentra conformado por pasivo corriente S/ 1,644K que incluye cuentas por pagar diversas y relacionadas (S/ 1,095K) así como provisiones S/ 518K. 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 junio de 2020, se cuenta con un patrimonio neto de S/ 4,009K. El cual se encuentra conformado por un capital social de S/ 3,674K. Por otro lado, los resultados acumulados al cierre ascendieron a S/ 335K.

6.1.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 30 de junio de 2020, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 2,194K, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El costo de servicio ascendió a S/ 2,719K conformado principalmente por carga de personal (40%).

En cuanto a los gastos de administración estos ascendieron a S/ 639K, están compuestos principalmente por cargas de personal (56%) y servicios prestados por terceros (27%); este último incluye asesorías, consultorías, gastos de oficina y gerenciamiento. El resultado de otros ingresos y egresos fue de S/ 316K siendo el principal ingreso la diferencia en cambio.



Finalmente, al cierre de junio 2020 la utilidad antes de impuestos fue S/ -764K, 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, 22 de septiembre de 2020



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General



CORE CAPITAL