



CORE CAPITAL

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

Primer trimestre del 2020
Al 31 de Marzo 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 31 de marzo 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) 714-7245 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.

Cabe mencionar que, al cierre del primer trimestre, el director independiente Daniel Grunberg ya no se encuentra en el cargo. Comunicó su renuncia el 10 de enero del 2020.



4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO MACROECONÓMICO

La economía peruana en el primer trimestre del año presentó una disminución del 3.4% del Producto Bruto Interno (PBI). Esto se encuentra explicado principalmente por la contracción de la demanda interna (-1.8%), el comportamiento negativo de nuestras exportaciones (-10.1%) producto de la pandemia global del COVID-19. Esta última tiene severos efectos en la salud de las personas y está afectando la actividad económica mundial. Las proyecciones indican que las medidas adoptadas por los países para contener el avance de la pandemia, provocará una drástica contracción del crecimiento internacional.

En cuanto a la demanda interna, en el primer trimestre del año esta disminuyó -1.8%, debido a la contracción en el consumo final privado de -1.7% y de la inversión bruta fija (-10.0%), atenuado en parte por el incremento del consumo final del gobierno (7.2%). Por otro lado, según la Encuesta Permanente de Empleo existe una disminución en el ingreso mensual promedio nominal de los trabajadores de -0.4%, así como, una caída del empleo en -0.1%.

En relación con el desempeño de las actividades económicas los principales sectores afectados fueron pesca y acuicultura en -15.3%; extracción de petróleo, gas y minerales -5.2%; Manufactura -10.0%; construcción -13.3%; comercio -6.2%, alojamiento y restaurantes -10,6%. Por el contrario, presentaron comportamiento positivo los sectores de agricultura, ganadería, caza y silvicultura en 2.9%; telecomunicaciones y otros servicios de información 3.9%; servicios financieros, seguros y pensiones 3.5%; administración pública y defensa 4.7%.

En relación con la actividad de Construcción disminuyó en -13.3% explicada en gran medida por suspensión de obras, que trajo como consecuencia la caída del consumo interno de cemento a partir de mediados de marzo del presente año. Según el Banco Central de Reserva (BCR) proyecta que para fines del 2020 este rubro tendría una caída del -25.4%.

Finalmente, un factor que podría acotar la aceleración del PBI son los efectos del coronavirus (Covid-19). Los efectos iniciales se vienen limitando al retraso de algunos envíos programados y al desvío de embarques hacia otros destinos ante el cierre de algunos puertos en Asia. No obstante, de prolongarse esta situación, podrían empezar a verse sus efectos en algunos sectores como minería, agroexportación y pesca.



5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 31 de marzo 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 Primer 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 marzo de 2020, 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\$ 14,351,786

- **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\$ 13,872,198

5.1.2 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 de marzo de 2020, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 20'000,000.00
- Vigencia: 3 años desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 8,355,950

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 de 2020, 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/ 337,789

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

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 de marzo 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\$ 7,735,598

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 marzo de 2020, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 18,000,000.00
- Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 1,515,700

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 marzo 2020.

- a) **Liquidez:** Al cierre de marzo 2020 la SAFI tiene un ratio de liquidez de 2.41, esto se encuentra por encima del mismo periodo del año anterior (1.86). Este resultado le permite afrontar adecuadamente sus obligaciones de corto plazo.

Cabe mencionar que, 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	Marzo 2020		Marzo 2019	
Activo Corriente	4,779	2.41	5,450	1.85
Pasivo Corriente	1,980		2,939	

- b) **Rentabilidad:** Al cierre de marzo 2020 la compañía tiene un ROA de (-5.25)% y un ROE del (-7.60)%. 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	Marzo 2020		Marzo 2019	
Utilidad Neta	(337)	-5.25%	(176)	-2.30%
Activos Totales	6,416		7,659	
ROE	Marzo 2020		Marzo 2019	
Utilidad Neta	(337)	-7.60%	(176)	-3.73%
Patrimonio	4,436		4,720	

- c) **Endeudamiento:** La compañía presenta niveles de endeudamiento de 0.45 el cual se encuentra dentro de lo esperado. Cabe mencionar que esta deuda es 100% de corto plazo y se encuentra conformada en un 72% por otras cuentas por pagar; debido principalmente a tributos por pagar (impuesto a la renta 2019), beneficios de trabajadores, entre otros.

Al cierre de Marzo 2020 no se cuenta con apalancamiento de largo plazo.

RATIO DE ENDEUDAMIENTO

Deuda Patrimonio	Marzo 2020		Marzo 2019	
Total Pasivo	1,980	0.45	2,939	0.62
Total Patrimonio	4,436		4,720	



6.1 Balance General

6.1.1 Activo

Al 31 de marzo de 2020, el total de activos asciende a S/ 6,416K, siendo el activo corriente de S/ 4,779K (74%) y el activo no corriente S/ 1,637K (26%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 1,977K (41%) y cuentas por cobrar diversas por S/1,035K (22%) 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; además 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..

6.1.2 Pasivo

Al primer trimestre de 2020, el total de Pasivo asciende a S/ 1,980K, el cual se encuentra conformado en su totalidad por pasivo corriente incluyendo cuentas por pagar comerciales (S/ 9K), cuentas por pagar diversas y relacionadas (S/1,554K). Estas cuentas por pagar se deben principalmente a tributos por pagar (impuesto a la renta 2019), gastos de oficina (alquiler y gerenciamiento) y provisión de beneficios a trabajadores.

6.1.3 Patrimonio Neto

Al cierre de marzo de 2020, se cuenta con un patrimonio neto de S/ 4,436K. El cual se encuentra conformado por un capital social de S/ 3,674K. Por otro lado, los resultados acumulados al cierre ascendieron a S/ 762 K.

6.1.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de marzo de 2020, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 1,152K, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El costo de servicio ascendió a S/1,365K conformado principalmente por carga de Personal (42%).

En cuanto a los gastos operacionales estos ascendieron a (S/ 473K), compuesto principalmente por cargas de personal (35%) y servicios prestados por terceros (28%); esto último explicado principalmente por asesorías, consultorías, gastos de oficina y gerenciamiento. El resultado de otros ingresos y egresos fue de S/248K; siendo el principal ingreso diferencia en cambio.

Finalmente, al cierre de marzo 2020 la utilidad antes de impuestos fue S/ -337K, lo 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 generados de los fondos administrados.

Lima, 31 de marzo de 2020



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General



CORE CAPITAL