



**CORE** CAPITAL

## **ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA**

Cuarto trimestre del 2020  
Al 31 de Diciembre 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 diciembre de 2020 se encuentran ubicadas en Calle República de Colombia N° 791 Oficina N° 702, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, Perú. Asimismo, su página web es [www.corecapital.com.pe](http://www.corecapital.com.pe), su número de teléfono es (+511) 748-4547 y su e-mail es [info@corecapital.com.pe](mailto:info@corecapital.com.pe).

## 2. COMPOSICIÓN ACCIONARIAL

La composición accionarial tiene la siguiente estructura:

TENENCIA	N° DE ACCIONISTAS	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Entre 0.1%-5%	0	0
Entre 5% - 10%	1	7.84%
Mayor a 10%	3	92.16%
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

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 por la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario, inversiones y textil.
- Socio y Director Gerente del Grupo Edifica.
- Socio de Edifica Constructores S.A.C. (Produktiva).

#### **Jorge Martín Ruiz Ortiz**

Socio

- MBA INCAE Business School.
- Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)- Centrum Graduate Business School.
- Ingeniero Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Más de 10 años de experiencia en Gestión de Proyectos inmobiliarios.
- Socio y Director del Grupo Edifica.
- Socio de Edifica Constructores S.A.C. (Produktiva).

#### **Juan Carlos Tassara García**

Director – Socio

- MBA INCAE Business School.
- Ingeniero Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario.
- Socio y Director del Grupo Edifica.
- Socio de Edifica Constructores S.A.C. (Produktiva)Ex Director gerente de Revista Asia Sur S.A.C.
- 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 Massachusetts Institute of Technology – 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 tercer trimestre del 2020 la producción nacional cayó en -9.4% y el Producto Bruto Interno (PBI) de noviembre disminuyó en -2.8% respecto al mismo mes del año anterior, continuando con una recuperación a un ritmo mayor al esperado.

Según la Encuesta Permanente de Empleo publicada por el INEI para el cuarto trimestre, la pandemia ha continuado golpeando duramente al mercado laboral en Lima Metropolitana al perderse 659 mil empleos respecto al mismo periodo del año pasado (-13.1%). Asimismo, la tasa de desempleo alcanzó 13.8% (vs 6.1%) y el ingreso promedio mensual se desplomó en -12.4%.

De acuerdo con las últimas notas de prensa del INEI, la contracción de noviembre (-2.8%) 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. Por el contrario, creció la producción del sector Financiero y Seguros; Construcción; Telecomunicaciones y Otros servicios de información; Administración Pública y Agropecuario.

Con relación al sector Construcción, la producción de noviembre creció 17.2% explicado principalmente por la reanudación de obras privadas y públicas, evidenciado en un mayor consumo interno de cemento (+17.7%), y por la recuperación del avance físico de obras (+16.8%). El incremento en el avance físico de obras se registró en dos ámbitos del gobierno, Local (+50.7%) y Regional (+6.5%), mientras que disminuyó (-12.7%) para el Gobierno Nacional.

Por otro lado, el consumo interno de cemento creció 17.7% en setiembre en comparación con similar mes del año anterior, sumando cuatro 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 (diciembre 2020) publicado por el BCRP, se prevé una menor reducción del PBI en el último trimestre del 2020 y se espera una caída de -11.5% para el año 2020. De igual manera, en el caso del sector Construcción se estima cerrar el año 2020 con una caída del PBI de -15.6%. Sin embargo, para el 2021 se proyecta un crecimiento del sector de 17.4% así como una recuperación de la economía de 11.5%.



## 5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad gestiona tres (03) fondos de inversión de Oferta Pública: (i) Fondo Praedium – Fondo de Inversión, (ii) Fondo Edifica Core II – Fondo de inversión; y, (iv) Fondo Seguridad Core – Fondo de Inversión.

Finalmente, cabe mencionar que hasta el 30 de diciembre de 2020, la Sociedad administró al Fondo Edifica Core Renta Fija, el cual se excluyó mediante trámite automático a partir de dicha fecha.

A continuación se presentan las características de cada uno de estos fondos al cierre del cuarto trimestre de 2020:

### A. Fondo Praedium – Fondo de Inversión

Es un fondo de inversión inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo régimen general, supervisado por la Superintendencia de Mercado de Valores<sup>1</sup>, 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, (ii) capital de trabajo, o, (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 diciembre de 2020, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: Hasta el 31 de julio de 2022
- Valor Patrimonial: US\$ 10,711,886

### B. Fondo Edifica Core II – Fondo De Inversión

Es un fondo de inversión inscrito, mediante trámite de inscripción automática, en el Registro Público del Mercado de Valores bajo régimen simplificado desde el 23 de diciembre de 2020, supervisado por la Superintendencia de Mercado de Valores<sup>2</sup>.

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

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



El fondo tiene por objeto 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.

Las características de este Fondo, al cierre de diciembre de 2020, se detalla a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 35,000,000
- Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades de fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 22,944,656

#### C. Fondo Seguridad Core – Fondo de Inversión

Es un fondo de inversión inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo régimen general, supervisado por la Superintendencia de Mercado de Valores<sup>3</sup>, quien vela por su correcta administración. Este patrimonio autónomo se encuentra inscrito en el Registro Público de Mercado de Valores desde el 18 de setiembre de 2020 mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 073-2020-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. Asimismo el Fondo podrá invertir principalmente en empresas del Grupo Edifica y los fondos administrados por la Sociedad.

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

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: 42 meses desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 2,267,119

Por otro lado, al 31 de diciembre del 2020, la sociedad administradora gestiona cuatro (04) fondos de inversión de Oferta Privada: (i) Fondo Edifica Core - Fondo de inversión; (ii) Fondo de Derivados Financieros - Fondo de Inversión; (iii) Fondo Performance – Fondo de Inversión; y, (iv) Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust – Fondo de Inversión.

---

<sup>3</sup> La supervisión de la SMV no implica que recomiende o garantice la inversión efectuada en un Fondo de Inversión.



A continuación se presentan las características de cada uno de estos fondos al cierre del cuarto trimestre de 2020:

**A. Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión**

Es un fondo de inversión privado que tiene por objeto 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.

Las características de este Fondo, al cierre de diciembre de 2020, se detalla a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 25,000,000
- Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades de fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 15,800,807

**B. Fondo de Derivados Financieros- Fondo de Inversión**

Es un fondo de inversión privado 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 de diciembre 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/ 351,029

**C. Fondo Performance – Fondo de Inversión**

Es un fondo de inversión privado que 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 diciembre de 2020, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 16,400,000
- Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades del fondo + 1 año de ampliación
- Valor Patrimonial: US\$ 1,921,897

#### D. Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust

Es un fondo de inversión privado 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.

## 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 diciembre 2020.

- a) **Liquidez:** Al cierre de diciembre 2020 la SAFI tiene un ratio de liquidez de 3.03, éste se encuentra por encima respecto al mismo periodo del año anterior (1.85). 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	Diciembre 2020		Diciembre 2019	
Activo Corriente	6,897	3.03	5,450	1.85
Pasivo Corriente	2,277		2,939	

- b) **Rentabilidad:** Al cierre de diciembre 2020 la compañía tiene un ROA de 10.3% y un ROE del 15.7%. Es importante mencionar que el resultado de los ratios se encuentran según lo esperado, con una disminución en la utilidad neta debido a la caída en las actividades económicas por la pandemia.

### RATIOS DE RENTABILIDAD

ROA		Diciembre 2020	Diciembre 2019
Utilidad Neta	889	10.3%	1,056
Activos Totales	8,604		7,659
ROE		Diciembre 2020	Diciembre 2019
Utilidad Neta	889	15.7%	1,056
Patrimonio	5,662		4,720

- c) Endeudamiento: La compañía presenta un ratio de endeudamiento de 0.52 que se encuentra dentro de lo esperado.

### RATIO DE ENDEUDAMIENTO

Deuda Patrimonio	Diciembre 2020	Diciembre 2019
Total Pasivo	2,942	2,939
Total Patrimonio	5,662	4,720
	<b>0.52</b>	<b>0.62</b>

#### 6.1 Balance General

##### 6.1.1 Activo

Al 31 de diciembre del 2020, el total de activos asciende a S/ 8,604K, siendo el activo corriente de S/ 6,897K (80%) y el activo no corriente S/ 1,707K (20%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales S/ 4,073 (59%), cuentas por cobrar a entidades relacionadas S/ 1,253K (18%) y cuentas por cobrar diversas S/ 1,014K (15%), estos rubros representan 92% 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 cuarto trimestre de 2020, el total del pasivo asciende a S/ 2,942K, el cual se encuentra conformado por S/ 2,277K de pasivo corriente que incluye principalmente cuentas por pagar diversas y a relacionadas (S/ 1,277K) así como provisiones (S/ 792K). 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 diciembre de 2020, se cuenta con un patrimonio neto de S/ 5,662K; el cual se encuentra conformado por un capital social de S/ 3,674K y por resultados acumulados de S/ 1,988K.

### 6.1.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de diciembre de 2020, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 8,131K, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El costo del servicio ascendió a S/ 6,086K y está conformado principalmente por cargas del personal (44%).

En cuanto a los gastos de administración estos ascendieron a S/ 1,556K, están compuestos principalmente por cargas de personal (51%) y servicios prestados por terceros (20%); este último incluye asesorías, consultorías, gastos de oficina y gerenciamiento. El resultado de otros ingresos y egresos fue de S/ 362K siendo los principales ingresos enajenación de inversiones mobiliarias y alquileres.

Finalmente, al cierre de diciembre 2020 la utilidad antes de impuestos fue S/ 1,295K, el cual se encuentra entre los niveles esperados debido al particular contexto económico y sanitario del año 2020.

Lima, 15 de febrero de 2020

Aldo Fuertes Anaya  
**Gerente General**



**CORE** CAPITAL