



CORE CAPITAL



Memoria Anual 2020



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
- 3.2 Declaración jurada



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 S.A. durante el año 2020. 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: 31 de marzo 2021

Aldo Fuertes Anaya
Gerente General
Core Capital SAFI S.A

María Rosa Delgado
Contadora Asignada
Eficaz S.A.C.
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 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, su número de teléfono es (+511) 748-4547 y su e-mail es info@corecapital.com.pe.



2.1.1 GRUPO ECONÓMICO

Core Capital SAFI pertenece al Grupo Económico Edifica, el cual está conformado principalmente por el Edifica Corp S.A.C., Ingeniería y Construcción Edifica S.A.C., Edifica Investments S.A.C., Renta Garantizada S.A.C., y Net Distribución S.A.C. Las empresas del grupo tienen como objeto social lo siguiente:

EMPRESA	OBJETO SOCIAL
Edifica Corp S.A.C	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
Ingeniería y Construcción Edifica S.A.C.	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
Edifica Investments S.A.C.	Prestación de servicios de asesoría y administración sobre estructuración y operaciones de crédito, inversiones, asesoría financiera y corretaje inmobiliario.
Renta Garantizada S.A.C.	Administración de inmuebles.
Net Distribución S.A.C	Asesoría financiera en productos de inversión.

2.1.2. COMPOSICIÓN ACCIONARIAL

La composición accionarial tiene la siguiente estructura:

TENENCIA	Nº DE ACCIONISTAS	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Entre 0.1%-5%	0	0
Entre 5% - 10%	1	7.84%
Mayor a 10%	3	92.16%
TOTAL	5	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.

2.1.3 CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2020, es de S/ 3,673M, representado por 3,673,964 acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, íntegramente creadas, suscritas y totalmente pagadas.

2.1.4 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. (Productiva).

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. (Productiva).

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. (Productiva)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 Consejo Directivo de Procapitales.

Alejandro Reynoso Del Valle

Director Independiente¹

- PhD en Economía por el Massachusetts Institute of Technology – MIT.
- Más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capitales.
- Fundador de la CONSAR, rol principal en la creación del Sistema Internacional de Cotizaciones (SIC) en México.

¹ Director Independiente ratificado en Sesión de Junta General de Accionistas de fecha 31 de marzo de 2021.



2.2 DESCRIPCIÓN DE FONDOS BAJO ADMINISTRACIÓN

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 Seguridad Core – Fondo de Inversión.; y, (iii) Fondo Edifica Core II-Fondo de Inversión. Los dos primeros fueron inscritos bajo régimen general, mientras que el último bajo régimen simplificado.

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 31 de diciembre del 2020:

Oferta Pública

2.2.1 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 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, (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: 42 meses desde el inicio de actividades del Fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 10,711,886

2.2.2 Fondo Edifica Core II – Fondo De Inversión

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



Es un fondo de inversión inscrito, mediante régimen simplificado, 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 Valores¹.

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

2.2.3 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 Valores³, 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 -

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



Fondo de Inversión; y, (iv) Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust - Fondo de Inversión.

A continuación se presentan las características de cada uno de estos fondos al 31 de diciembre del 2020:

Oferta Privado

2.2.4 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.

2.2.5 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).

2.2.6 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).

2.2.7 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



seleccionadas para este efecto, cuotas o certificados de participación de patrimonios autónomos

2.3 PROCESOS LEGALES

Al 31 de diciembre de 2020, 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 año 2020 se detallan a continuación:

- Inscripción del Fondo Seguridad Core - Fondo de Inversión en el Registro Público del Mercado de Valores, bajo régimen general, desde el 18 de setiembre de 2020.
- El Fondo Edifica Core II - Fondo de Inversión pasó a ser un fondo de oferta pública. Inscrito, mediante trámite de inscripción automática, en el Registro Público del Mercado de Valores bajo régimen simplificado desde el 23 de diciembre de 2020.
- Liquidación del Fondo Edifica Core Renta Fija - Fondo de Inversión, se realizó la exclusión mediante trámite automático a partir del 30 de diciembre de 2020.



SECCION III

3.1 ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

A continuación, se indican los principales ratios financieros de Core Capital SAFI, así como un resumen de las principales cuentas en miles de soles al cierre 2020.

- a) **Liquidez:** al cierre de diciembre 2020 la SAFI tiene un ratio de liquidez de 2.98, se encuentra por encima con 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 por ejemplo *overnight*.

LIQUIDEZ				
Liquidez Corriente	Diciembre 2020		Diciembre 2019	
Activo Corriente	6,964	2.98	5,450	1.85
Pasivo Corriente	2,334		2,939	

- b) **Endeudamiento:** la compañía presenta un ratio de endeudamiento de 0.53 que se encuentra dentro de lo esperado.

ENDEUDAMIENTO				
Deuda Patrimonio	Diciembre 2020		Diciembre 2019	
Total Pasivo	2,998	0.53	2,939	0.62
Total Patrimonio	5,662		4,720	

- c) **Rentabilidad:** al cierre de diciembre 2020 la compañía tiene un ROA de 10.3% y un ROE de 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.

RENTABILIDAD				
ROA	Diciembre 2020		Diciembre 2019	
Utilidad Neta	889	10.3%	1,056	13.8%
Activos Totales	8,661		7,659	
ROE	Diciembre 2020		Diciembre 2019	
Utilidad Neta	889	15.7%	1,056	22.4%
Patrimonio	5,662		4,720	



3.1.1 Balance General

Activo

Al 31 de diciembre del 2020, el total de activos asciende a S/ 8,660M, siendo el activo corriente S/ 6,964M (80%) y el activo no corriente S/ 1,696M (20%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar comerciales por un monto de S/ 4,398M (63%), cuentas por cobrar a entidades relacionadas por un monto de S/ 1,992M (14%) y cuentas por cobrar diversas por un monto de S/ 533M (8%). Estos rubros representan 85% del total del activo corriente.

En cuanto al activo no corriente, este se encuentra conformado casi en su totalidad (85%) por una inversión inmobiliaria en una oficina Prime en el Edificio Skytower de Magdalena.

Pasivo

Al 31 de diciembre del 2020, el total del pasivo asciende a S/ 2,998M, el cual se encuentra conformado por S/ 2,334M de pasivo corriente que incluye principalmente cuentas por pagar diversas (S/ 839M) así como provisiones (S/ 792M) y tributos por pagar (S/ 534M).

El pasivo no corriente está íntegramente constituido por una deuda por capital de trabajo dentro del marco del Programa Reactiva.

Patrimonio Neto

Al cierre de diciembre de 2020, se cuenta con un patrimonio neto de S/ 5,662M, el cual se encuentra conformado por un capital social de S/ 3,674M y por resultados acumulados de S/ 1,769M.

3.1.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

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

En cuanto a los gastos de administración estos ascendieron a S/ 1,555M, 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/ 362M siendo los principales ingresos enajenación de inversiones mobiliarias y alquileres.



Finalmente, al cierre de diciembre 2020 la utilidad neta fue S/ 889M, el cual se encuentra entre los niveles esperados debido al particular contexto económico y sanitario del año 2020.

3.2 DECLARACIÓN JURADA

Los responsables de haber elaborado la presente Memoria Anual 2020 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.



Memoria Anual 2020