



ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

**Tercer trimestre del 2021
Al 30 de setiembre del 2021**

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 prestación de servicios de asesoría financiera. Su Código CIIU 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 2021 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. 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%
TOTAL	4	100%

Todas las acciones tienen derecho a voto y existen tres accionistas con tenencia mayor al 10%. No existen acciones preferentes ni acciones de inversión.

3. DIRECTORIO Y GERENCIA

La Sociedad 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 los ocho primeros meses del 2021 la producción nacional creció 18.6% y el Producto Bruto Interno (PBI) de agosto se incrementó en 11.8% respecto al mismo mes del año anterior, reflejando una recuperación en el presente año.

Según la Encuesta Permanente de Empleo publicada por el INEI para el tercer trimestre, el mercado laboral en Lima Metropolitana continúa recuperándose con 905 mil nuevas personas ocupadas (24.1% respecto al mismo periodo del año pasado). No obstante, al comparar con el mismo trimestre del 2019, la población ocupada disminuyó en -5.5% (272 mil personas). Asimismo, la tasa de desempleo alcanzó 10.0% (vs 16.5% el 2020 y 5.8% el 2019) y el ingreso promedio mensual aumentó en 5.5% respecto al 2020 (-7.7% vs el 2019).

De acuerdo con las últimas notas de prensa del INEI, el resultado de agosto (11.8%) estuvo determinado por una mayor producción en la mayoría de los sectores, entre los principales figuran Manufactura; Construcción; Comercio; Transporte, Almacenamiento y Mensajería; Alojamiento y Restaurantes; así como Otros Servicios. Por el contrario, la producción del sector Pesca disminuyó.

Con respecto al sector Construcción, la producción de agosto creció 25.5% vs el 2020 y se incrementó en 12.1% comparado con el segundo trimestre de 2019. En la misma línea, el consumo interno de cemento aumentó en 15.4% debido a la continua ejecución de obras privadas. Asimismo, la inversión pública mostró un resultado positivo (93.9%), explicado por un mayor avance de obras en el Gobierno Nacional (225.3%), Local (99.5%) y Regional (15.1%).

Finalmente, de acuerdo con el último Reporte de Inflación (setiembre 2021) publicado por el BCRP, se prevé un crecimiento del PBI en el tercer trimestre del 2021 (9.5%) y se espera una recuperación de 11.9% para el año 2021. Asimismo, en el caso del sector Construcción se estima cerrar el año 2021 con un incremento del PBI de 30.6%. De igual manera, para el año 2022 se proyecta un estancamiento del sector (0.0%) así como una recuperación de la economía de 3.4%.

5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 30 de setiembre de 2021, la Sociedad gestiona cuatro (04) fondos de inversión de Oferta Pública: (i) Fondo Praedium – Fondo de Inversión, (ii) Fondo Edifica Core II – Fondo de inversión, (iv) Fondo Seguridad Core – Fondo de Inversión; y, (iv) Fondo Praedium II – Fondo de Inversión.

Asimismo, 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.

A continuación, se presentan las características de cada uno de estos fondos al cierre del tercer trimestre de 2021:

FONDOS DE INVERSIÓN DE OFERTA PÚBLICA

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 Valores¹, 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 setiembre de 2021, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: 42 meses desde el inicio de actividades del fondo (Hasta el 31 de julio de 2022).
- Valor Patrimonial: US\$ 7,942,877

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 Valores².

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 setiembre de 2021, se detalla a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 35,000,000
- Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades de fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 25,245,623

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 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.

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

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

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

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 setiembre de 2021, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: 42 meses desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 541,744

D. Fondo Praedium II – Fondo de Inversión

Es un fondo de inversión que se inscribió bajo régimen general en el Registro Público del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), según consta en la Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N°082-2021-SMV/10.2, de fecha 23 de agosto de 2021; asimismo, posteriormente, con fecha 19 de octubre de 2021, el fondo se inscribió en el bajo régimen simplificado.

El fondo tiene como objetivo invertir sus recursos principalmente en títulos valores representativos de deuda que pueden estar inscritos o no en el registro; emitidos por Personas jurídicas, cuya actividad económica se desenvuelva principalmente en el sector inmobiliario, para la adquisición de terrenos o inmuebles, el desarrollo de proyectos inmobiliarios, capital de trabajo y/o sustitución de deuda.

- Capital Objetivo: Hasta S/ 200,000,000
- Vigencia: 42 meses desde el inicio de actividades del fondo

Es necesario precisar que a la fecha de emisión del presente documento el Fondo aun no iniciado actividades.

FONDOS DE INVERSIÓN DE OFERTA PRIVADA

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 setiembre de 2021, se detalla a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 25,000,000
- Vigencia: Hasta el 30 de agosto 2022
- Valor Patrimonial: US\$ 13,619,885

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 setiembre de 2021, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta S/ 5,000,000
- Vigencia: 10 años desde el 01 de diciembre del 2017
- Valor Patrimonial: S/ 626,014

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 setiembre de 2021, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 45,000,000
- Vigencia: 4 años (hasta setiembre 2024)
- Valor Patrimonial: US\$ 2,710,581

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 seleccionadas 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 2021.

- a) Liquidez: Al cierre de setiembre 2021 la SAFI tiene un ratio de liquidez de 2.90, éste se encuentra por encima respecto al mismo periodo del año anterior (2.09). 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 2021		Setiembre 2020	
Activo Corriente	4,088	2.90	3,956	2.09
Pasivo Corriente	1,408		1,890	

- b) Rentabilidad: Al cierre de setiembre 2021 la compañía tiene un ROA de -33.0% y un ROE del -18.9%. Es importante mencionar que los ratios se encuentran según lo esperado, debido a la naturaleza del negocio los mayores ingresos se registran hacia fines de año como resultado de las comisiones de éxito por los rendimientos de los fondos administrados.

RATIOS DE RENTABILIDAD				
ROA	Setiembre 2021		Setiembre 2020	
Utilidad Neta	(1,894)	-33.0%	(1,165)	-18.9%
Activos Totales	5,734		6,161	
ROE	Setiembre 2021		Setiembre 2020	
Utilidad Neta	(1,894)	-50.3%	(1,165)	-32.3%
Patrimonio	3,768		3,607	

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

RATIOS DE ENDEUDAMIENTO				
DEUDA / PATRIMONIO	Setiembre 2021		Setiembre 2020	
Total Pasivo	1,965	0.52	2,553	0.71
Total Patrimonio	3,768		3,607	

6.1 Balance General

A. Activo

Al 30 de setiembre del 2021, el total de activos asciende a S/ 5,734K, siendo el activo corriente de S/ 4,088K (71%) y el activo no corriente S/ 1,646K (29%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar a entidades relacionadas S/ 1,091K (27%), caja y bancos S/ 912K (22%), cuentas por cobrar comerciales S/ 697K (17%) y cuentas por cobrar diversas S/ 620K (15%), estos rubros representan 81% del total del activo corriente.

En cuanto al activo no corriente, este se encuentra conformado casi en su totalidad (88%) por una inversión inmobiliaria en una oficina Prime en el Edificio Skytower de Magdalena.

B. Pasivo

Al tercer trimestre de 2021, el total del pasivo asciende a S/ 1,966K, el cual se encuentra conformado por S/ 1,409K de pasivo corriente que incluye principalmente cuentas por pagar diversas (S/ 589K) así como remuneraciones por pagar (S/ 403K). El pasivo no corriente está íntegramente constituido por una deuda por capital de trabajo dentro del marco del Programa Reactiva.

C. Patrimonio Neto

Al cierre de setiembre de 2021, se cuenta con un patrimonio neto de S/ 3,768K; el cual se encuentra principalmente conformado por un capital social de S/ 3,674K y por resultados acumulados de S/ -126K.

D. Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 30 de setiembre de 2021, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 3,371K, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de

valores. El costo del servicio ascendió a S/ 5,178K y está conformado principalmente por cargas del personal (39%).

En cuanto a los gastos de administración estos ascendieron a S/ 834K, están compuestos principalmente por cargas de personal (53%) y servicios prestados por terceros (23%); este último incluye asesorías, consultorías, gastos de oficina y gerenciamiento. El resultado de otros ingresos y egresos fue de S/ 123K siendo el principal ingreso el alquiler de una oficina.

Finalmente, al cierre de setiembre 2021 la pérdida antes de impuestos fue S/ -1,894K, la cual se encuentra dentro de los niveles esperados debido a la naturaleza del negocio donde el mayor ingreso se registra en el último mes del año por las comisiones de éxito de los fondos administrados.

Lima, 29 de octubre de 2021



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General