



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

**Cuarto trimestre del 2021  
Al 31 de diciembre 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 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 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](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>	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.

## 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), la producción nacional en el año 2021 registró una variación anual de 13,31%, principalmente impulsada por el sector manufactura, construcción, comercio, otros servicios, minería, transporte y almacenamiento y alojamiento y restaurantes. Se debe tener presente que este nivel de crecimiento se debe además a la coyuntura que experimentó el país en el año 2020 (base menor de comparación), por la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Según la Encuesta Permanente de Empleo publicada por el INEI para el cuarto trimestre, la población ocupada de Lima Metropolitana alcanzó los 4'909,300 personas, al compararla con similar trimestre del 2020 se incrementó en 12,7%, que equivale a 553 ,500 personas; sin embargo, respecto al año 2019 (año de pre pandemia), disminuyó 2,1% (-105 ,500 personas).

Con respecto al sector Construcción, se registró un crecimiento de 34.66% respecto al 2020. Cabe indicar que, en diciembre el avance físico de obras registró disminución en las esferas de gobierno Nacional, Regional y Local. Según tipo de obras, disminuyeron las de Infraestructura Vial, Servicios Básicos, Construcción de Edificios y Obras de Prevención de Riesgos. Aunado a ello, en diciembre, el consumo interno de cemento presentó, por segundo mes consecutivo, resultado negativo debido a la disminución de las importaciones de cemento; sin embargo, continuó la actividad constructora con fines residenciales y empresariales.

Finalmente, de acuerdo con el último Reporte de Inflación (diciembre 2021) publicado por el BCRP, las proyecciones para el 2022 muestran un contexto favorable, enmarcado por que asume que continúa la vacunación de la población objetivo durante el primer trimestre de 2022 con la aplicación de dosis de refuerzo, una posición monetaria expansiva, aunque en menor magnitud y términos de intercambio altamente favorables. Por otro lado, de ocurrir una tercera ola de contagios por COVID-19, se asume que esta no tendría impactos económicos significativos.

Ello conllevaría a la normalización de los hábitos de gasto y el levantamiento gradual de las restricciones sanitarias vigentes impulsarían la actividad no primaria y el mercado laboral, lo cual, junto a la recuperación de la producción primaria, se traduciría en un crecimiento de 3,4 por ciento en 2022. La economía proseguiría con una recuperación de 3,2 por ciento en 2023, en un entorno en el que se preserve la estabilidad macroeconómica y financiera, y en el que se promueva un adecuado ambiente de negocios que impulse las decisiones de consumo e inversión de hogares y empresas, y la creación de empleo.

#### 5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 31 de diciembre de 2021, 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.

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 cuarto 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 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 2021, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: Hasta el 31 de julio de 2022
- Valor Patrimonial: US\$ 5,774,135

### **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>.

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 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\$ 26,304,223.00

### **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

---

<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.

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

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 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\$ 101,298

#### **D. Fondo Equilibrio – 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>4</sup>, quien vela por su correcta administración. Este patrimonio autónomo se encuentra inscrito en el Registro Público de Mercado de Valores desde el 14 de diciembre de 2021 mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 139-2021-SMV/10.2.

Este fondo tiene por objetivo invertir sus recursos principalmente en títulos valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores, emitidos por personas jurídicas del sector inmobiliario.

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2021, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 200,000,000
- Vigencia: 42 meses desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 130,000

#### **E. Fondo Oportunidad – 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>5</sup>, quien vela por su correcta administración. Este patrimonio autónomo se encuentra inscrito en el Registro Público de Mercado de Valores desde el 14 de diciembre de 2021 mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 138-2021-SMV/10.2.

Este fondo tiene por objetivo invertir sus recursos principalmente en títulos valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores, emitidos por personas jurídicas del sector inmobiliario.

---

<sup>4</sup> La supervisión de la SMV no implica que recomiende o garantice la inversión efectuada en un Fondo de Inversión.

<sup>5</sup> La supervisión de la SMV no implica que recomiende o garantice la inversión efectuada en un Fondo de Inversión.

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2021, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 200,000,000
- Vigencia: 42 meses desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 100,000

Adicionalmente, tenemos dos fondos públicos que se encuentran en etapa preoperativa, siendo éstos: Fondo Praedium II que tiene como objetivo invertir sus recursos principalmente en títulos valores representativos de deuda 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, y el Fondo MBB, el cual como objetivo invertir principalmente sus recursos en VALORES o instrumentos financieros que formen parte de un portafolio de inversiones proporcionado por un proveedor.

#### **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 diciembre de 2021, se detalla a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 25,000,000
- Vigencia: Hasta el 30 de agosto 2022
- Valor Patrimonial: US\$ 11,494,258

##### **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 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/ 696,141

##### **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 2021, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 8,600,000
- Vigencia: 4 años (hasta setiembre 2024) + 1 año de ampliación
- Valor Patrimonial: US\$ 2,936,318

#### 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 diciembre 2021.

- a) **Liquidez:** Al cierre de diciembre 2021 la SAFI tiene un ratio de liquidez de 1.95, éste se encuentra por debajo respecto al mismo periodo del año anterior (2.78). Este resultado es consecuencia, principalmente de la menor generación de ingresos. Pese a ello, aún muestra una posición cómoda de liquidez.

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*, además de haber implementado una línea de crédito con uno de los principales bancos del país. La empresa tiene acceso a operaciones de cobertura ante riesgo cambiario, pues nuestros ingresos se generan principalmente en moneda extranjera, mientras que nuestros gastos son en moneda nacional. En tal sentido, el año pasado ante la tendencia alcista del tipo de cambio no se consideró prioritario ejecutar alguna estrategia de cobertura.

RATIOS DE LIQUIDEZ				
LIQUIDEZ CORRIENTE	diciembre 2021		diciembre 2020	
Activo Corriente	4,227	1.95	6,848	2.78
Pasivo Corriente	2,173		2,466	

- b) **Rentabilidad:** Al cierre de diciembre 2021 la compañía tiene un ROA de -18.4% y un ROE del -28.0%. 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	diciembre 2021		diciembre 2020	
Utilidad Neta	(1 238)	-18.4%	(889)	-10.3%



Activos Totales	6,734		8,604	
<b>ROE</b>	<b>diciembre 2021</b>		<b>diciembre 2020</b>	
Utilidad Neta	(1 238)	-28.0%	(889)	-15.7%
Patrimonio	4,425		5,663	

- c) Solvencia: La compañía presenta un ratio de endeudamiento de 0.52 que se encuentra dentro de lo esperado. Pese a la reducción del patrimonio por las pérdidas del ejercicio, éstas se han compensado con la reducción de las deudas.

RATIOS DE ENDEUDAMIENTO				
DEUDA / PATRIMONIO	diciembre 2021		diciembre 2020	
Total Pasivo	2,309	0.52	2,941	0.52
Total Patrimonio	4,425		5,563	

## 6.1 Balance General

### A. Activo

Al 31 de diciembre del 2021, el total de activos asciende a S/ 6,734K, siendo el activo corriente de S/ 4,227K (63%) y el activo no corriente S/ 1,646K (37%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar a entidades relacionadas S/ 363 (8%), caja y bancos S/ 92K (3%), cuentas por cobrar comerciales S/ 2,420K (58%) y cuentas por cobrar diversas S/ 1,336K (32%), estos rubros representan 90% del total del activo corriente.

En cuanto al activo no corriente, este se encuentra conformado casi en su totalidad (58%) por una inversión inmobiliaria en una oficina Prime en el Edificio Skytower de Magdalena.

### B. Pasivo

Al cuarto trimestre de 2021, el total del pasivo asciende a S/ 2,309 K, el cual se encuentra conformado por S/ 2,173K de pasivo corriente que incluye principalmente cuentas por pagar diversas (S/ 800K), cuentas por pagar a entidades relacionadas (S/750K) así como beneficios por pagar (S/ 238K). El pasivo no corriente está íntegramente constituido por una deuda por capital de trabajo dentro del marco del Programa Reactiva (136K).

### C. Patrimonio Neto

Al cierre de diciembre de 2021, se cuenta con un patrimonio neto de S/ 4,425K; el cual se encuentra principalmente conformado por un capital social de S/ 3,674K y por resultados acumulados de S/ 531K.

### D. Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de diciembre de 2021, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 6,460K, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El costo del servicio ascendió a S/ 7,073K.

En cuanto a los gastos de administración estos ascendieron a S/ 1,320K,. Se registraron otros ingresos por S/ 196K correspondientes al ingreso por el alquiler de una oficina. Además, la empresa registró S/122K de ingresos por intereses.

Finalmente, al cierre de diciembre 2021 la pérdida antes de impuestos fue S/ -1,238K, 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, 14 de febrero de 2022

Aldo Fuertes Anaya  
**Gerente General**



**CoreCapital**  
**SAFI**