



Memoria Anual 2021

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 2021. 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 2022



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General
Core Capital SAFI S.A

SECCION II

2.1 DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

Core Capital Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante, la “Core Capital SAFI” o 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, 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., Core Partners S.A.C., Core Properties S.A.C., y Core Client S.A.C. Las empresas señaladas anteriormente, 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. |
| Core Partners SAC | Prestación de servicios de asesoría y administración sobre estructuración y operaciones de crédito, inversiones, asesoría financiera y corretaje inmobiliario. |
| Core Properties S.A.C. | Administración de inmuebles. |
| Core Client 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 | 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.

2.1.3 CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2021, es de S/ 3,673,964, 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 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.

2.2 DESCRIPCIÓN DE FONDOS BAJO ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad gestiona siete (07) fondos de inversión de Oferta Pública: (i) Fondo Praedium – Fondo de Inversión, (ii) Fondo Seguridad Core – Fondo de Inversión, (iii) Fondo Equilibrio – Fondo de Inversión, (iv) Fondo Oportunidad – Fondo de Inversión, (v) Fondo Edifica Core II-Fondo de Inversión, (vi) Fondo Praedium II – Fondo de Inversión y (vii) Fondo MBB – Fondo de Inversión. Los cuatro primeros fueron inscritos bajo régimen general, mientras que los tres últimos, fueron inscritos bajo régimen simplificado.

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 31 de diciembre del 2021:

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 diciembre de 2021, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: 42 meses contados desde el inicio de actividades del Fondo.
- Valor Patrimonial: US\$ 5,7,51,886

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

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 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 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 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 Valores⁴, quien vela por su correcta administración. Este patrimonio autónomo se encuentra

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.

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

inscritos 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, así como en los demás instrumentos financieros indicados en la política de inversiones de su Reglamento de Participación.

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\$ 129 966

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 Valores⁵, 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, así como en los demás instrumentos financieros indicados en la política de inversiones de su Reglamento de Participación.

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\$ 129 966

Adicionalmente, tenemos dos fondos públicos inscritos bajo régimen simplificado que se encuentran en etapa preoperativa, siendo éstos: Fondo Praedium II – Fondo de Inversión 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 – Fondo de Inversión, 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 de portafolio.

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

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 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

C. 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).

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.

2.3 PROCESOS LEGALES

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2021 se detallan a continuación:

- Con fecha 01 de diciembre de 2021, se inscribió en el Registro Público del Mercado de Valores, el Fondo Praedium II – Fondo de Inversión bajo régimen simplificado.
- Con fecha 10 de diciembre de 2021, se inscribió en el Registro Público del Mercado de Valores el Fondo MBB – Fondo de Inversión.
- Con fecha 14 de diciembre de 2021, se inscribió en el Registro Público del Mercado de Valores, el Fondo Equilibrio – Fondo de Inversión.
- Con fecha 14 de diciembre de 2021, se inscribió en el Registro Público del Mercado de Valores, el Fondo Oportunidad – Fondo de Inversión.
- Con fecha 14 de diciembre de 2021, se emitió el Informe de Clasificación de Riesgos del Fondo Praedium II- Fondo de Inversión.

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 2021.

- a) **Liquidez:** Core Capital SAFI registra un ratio de liquidez de 1.95 nivel que se encuentra por debajo respecto ejercicio anterior (2.78). Este resultado es consecuencia, principalmente de la menor generación de ingresos. Pese a ello, aún muestra una posición relativamente holgada 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, además de haber implementado una línea de crédito con uno de los principales bancos del país.

Aunado a ello, Core Capital SAFI dispone de acceso a operaciones de cobertura ante riesgo cambiario, ello a razón de que la compañía mantiene un modelo de negocio que conlleva una inherente posición larga en monera extranjera. Cabe acotar que, durante el ejercicio 2021 no se consideró prioritario ejecutar alguna estrategia de cobertura dada la tendencia alcista del dólar.

| Liquidez | | | | |
|--------------------|--------|------|--------|------|
| Liquidez Corriente | dic-21 | | dic-20 | |
| Activo Corriente | 4,226 | 1.95 | 6,848 | 2.78 |
| Pasivo Corriente | 2,172 | | 2,466 | |

- b) **Endeudamiento:** La compañía presenta un ratio de endeudamiento de 0.53 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.

| Endeudamiento | | | | |
|------------------|--------|------|--------|------|
| Deuda-Patrimonio | dic-21 | | dic-20 | |
| Total Pasivo | 2,316 | 0.53 | 2,941 | 0.52 |
| total Patrimonio | 4,406 | | 5,663 | |

- c) Rentabilidad: Al cierre del ejercicio 2021 la compañía tiene un ROA de -18.7% y un ROE del -28.5%. 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.

| Rentabilidad | | | | |
|---------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| ROA | dic-21 | | dic-20 | |
| Utilidad Neta | -1,257 | -18.70% | 889 | 10.33% |
| Activos Totales | 6,722 | | 8,604 | |
| ROE | dic-21 | | dic-20 | |
| Utilidad Neta | -1,257 | -28.53% | 889 | 15.70% |
| total Patrimonio | 4,406 | | 5,663 | |

3.1.1 Balance General

Activo

Al 31 de diciembre del 2021, el total de activos asciende a S/ 6,722M, siendo el activo corriente S/ 4,226M (63%) y el activo no corriente S/ 2,496M (37%).

El activo corriente se encuentra conformado principalmente por cuentas por cobrar a los fondos administrados por un monto de S/ 2,420M (57%), y cuentas por cobrar diversas por un monto de S/ 1,326M (31%). Estos rubros representan 88% del total del activo corriente.

En cuanto al activo no corriente, este se encuentra conformado por una inversión inmobiliaria en una oficina Prime en el Edificio Skytower de Magdalena por un monto de S/ 1,441M (58%) y cuentas por cobrar a relacionadas por S/ 1,034M (41%).

Pasivo

Al 31 de diciembre del 2021, el total del pasivo asciende a S/ 2,316M, el cual se encuentra conformado por S/ 2,172M de pasivo corriente que incluye principalmente cuentas por pagar diversas (S/ 1,038M), cuentas por pagar relacionadas (S/ 749M) y obligaciones financieras (S/ 338M).

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

Patrimonio Neto

Al cierre de diciembre de 2021, se cuenta con un patrimonio neto de S/ 4,406M, el cual se encuentra conformado por un capital social de S/ 3,674M, resultados acumulados de S/ 512M y reserva legal de S/ 220M.

3.1.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de diciembre de 2021, Core Capital SAFI tuvo ingresos por ventas de S/ 6,460M, por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El costo del servicio ascendió a S/ 7,039M.

En cuanto a los gastos de administración estos ascendieron a S/ 1,317M, están compuestos principalmente por gastos de personal (43%), gastos diversos (26%) servicios prestados por terceros (15%).

El resultado de otros ingresos y egresos fue de S/ 150M siendo los principales ingresos la enajenación de inversiones mobiliarias y alquileres.

Finalmente, al cierre de diciembre 2021 la utilidad neta fue S/ -1,257M, la cual se encuentra entre los niveles esperados debido al contexto de incertidumbre económica correspondiente al proceso de elecciones generales.

3.2 DECLARACIÓN JURADA

Los responsables de haber elaborado la presente Memoria Anual 2021 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.

