



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

**Cuarto trimestre del 2022  
Al 31 de diciembre del 2022**

## 1. DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

Core Capital Sociedad Administradora de Fondos 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. Adicionalmente, por Resolución de Superintendente N° 094-2022-SMV/02, publicada en el Diario Oficial El Peruano, con fecha 19 de octubre de 2022, la SMV autoriza a la sociedad para que administre, adicionalmente, fondos mutuos de inversión en valores.

La Sociedad, que es de duración indeterminada, tiene como objeto social dedicarse a la administración de fondos públicos y/o privados; así como realizar actividades complementarias relacionadas a su objeto social. 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 2022 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 existen tres accionistas con tenencia mayor al 10%. No existen acciones preferentes ni acciones de inversión.

## 3. DIRECTORIO Y GERENCIA

Core Capital SAF 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.

#### **Eduardo Herrera**

Director Externo

- MSC en Finanzas por London Business School – LBS.
- Ingeniero Industrial por la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Más de 15 años de experiencia en Banca de Inversión y mercados de capitales.
- Más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario.
- Ex CEO de Parque Arauco.
- Ex Gerente de Banca de inversión de HSBC.
- Es socio de 7GI y L+1, ambas iniciativas que promueven la sostenibilidad.

#### 4. BREVE DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO MACROECONÓMICO

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), el PBI a diciembre 2022 registró un crecimiento anual de 2.68%. Los sectores que impulsan el crecimiento son: Alojamiento y Restaurantes, Agropecuario, Transporte y Almacenamiento, Comercio, Manufactura, Telecomunicaciones y Otros servicios.

Cabe resaltar que, desde febrero de 2022, la tasa de crecimiento de la economía muestra una tendencia descendente. Esto como consecuencia de la menor actividad en sectores como Minería e hidrocarburos, Financiero y seguros y Pesca.

Según la Encuesta Permanente de Empleo publicada por el INEI para el último trimestre (Nov-Dic 2022-Ene 2023), la población ocupada de Lima Metropolitana alcanzó las 5093,7 mil personas, al compararla con similar trimestre del 2021 se incrementó en 4,8%, que equivale a 231,8 mil personas; asimismo, respecto al año 2020 (año de pandemia), el incremento es de 14,8% (655,1 mil).

En lo que respecta al sector construcción, principal driver de los fondos administrados por Core Capital SAF, el informe técnico N 2 febrero 2023 publicado por el INEI muestra que la actividad de dicho sector se incrementó para diciembre del 2022 en 2.96% debido principalmente al aumento del avance físico de obras públicas con una variación de 15,17% reflejándose a nivel de gobierno Local en 22,81% y Regional en 20,22%; por otro lado, en el ámbito Nacional disminuyó 7,23%.

Es importante mencionar que el BCRP ha recortado su estimación de crecimiento del PBI para el 2023; habiendo pasado de 3.0% en el reporte anterior a 2,9%. Sin embargo, dada la conflictividad social presente en los primeros meses del año, el crecimiento podría ser incluso menor. Asimismo, esta circunstancia podría ocasionar que la inflación no llegué al cierre del año dentro del rango meta del BCRP, sino se ubique entre 1.0% a 1.3% encima de esta.

Finalmente, es de destacar que, a pesar de la coyuntura política social agitada, el país mantiene sus fundamentos económicos desde hace un par de décadas y que ha permitido mantener mejores resultados que nuestros pares regionales; por ejemplo, el nivel de deuda pública sigue siendo relativamente bajo, el riesgo país no ha crecido de manera sustancial y la clasificación crediticia aún se mantiene en grado de inversión.

Por otro lado, el BCRP advirtió como los principales riesgos los siguientes factores:

- Desaceleración del crecimiento global, que implicaría una menor demanda por nuestras exportaciones.
- Un nivel de actividad local más bajo de no recuperarse la confianza empresarial y del consumidor, y de haber demoras en la ejecución del gasto público.
- Una intensificación de las tensiones geopolíticas, que podrían exacerbar y prolongar la actual crisis energética y alimentaria.
- Presiones al alza del tipo de cambio, salidas de capitales y mayor volatilidad en los mercados financieros

#### 5. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y DESARROLLO

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad gestiona diez (10) Fondos de Inversión de Oferta Pública:

- Fondo Praedium – Fondo de Inversión en liquidación
- Fondo Praedium II – Fondo de Inversión.

- Fondo Edifica Core II – Fondo de inversión
- Fondo Seguridad Sabbi – Fondo de Inversión
- Fondo Equilibrio Sabbi – Fondo de Inversión
- Fondo Oportunidad Sabbi – Fondo de Inversión
- Fondo Sabbi Habilitador – Fondo de Inversión (Anteriormente denominado Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión)
- Fondo Sabbi PE/VC – Fondo de Inversión
- Fondo Sabbi Real Estate – Fondo de Inversión
- Fondo Edifica V – Fondo de Inversión
- Fondo Edifica Global – 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 2022:

### FONDOS DE INVERSIÓN DE OFERTA PÚBLICA

#### **A. Fondo Praedium – Fondo de Inversión en Liquidación**

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.

Las características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022 son detalladas a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: Hasta el 31 de julio de 2022
- Valor Patrimonial: US\$ 855,880

Cabe indicar que, actualmente el Fondo se encuentra en proceso de liquidación.

#### **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 2022, se detalla a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 35,000,000
- Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades de fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 28,096,004

### C. Fondo Seguridad Sabbi – 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.

Asimismo, mediante la Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 037-2022-SMV/10.2 de fecha 6 de abril 2022, la Superintendencia de Mercado de Valores aprobó diversas modificaciones al Reglamento de Participación del Fondo Seguridad Core – Fondo de Inversión. Entre las modificaciones se encuentra la duración del Fondo por un plazo de once (11) años, pudiendo ser renovado o prorrogado por acuerdo de asamblea general; así como el capital objetivo de US\$ 300,000,000 representado por cuotas de clase A (sin derecho a voto) y clase B (con derecho a voto) a las que hace referencia el artículo 33-A del Reglamento de Participación del Fondo.

Este fondo tiene por objetivo invertir sus recursos en los activos, valores o instrumentos financieros establecidos en el artículo 16° del Reglamento de Participación, de los distintos sectores que formen parte del portafolio de inversiones proporcionado por el proveedor del portafolio. Asimismo, el fondo podrá también invertir en personas jurídicas del Grupo Edifica.

Las características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022, se presentan continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 300,000,000
- Vigencia: El plazo de duración es de 11 años contados a partir del inicio de actividades del fondo, pudiendo ser renovado o prorrogado por acuerdo de asamblea general.
- Valor Patrimonial: US\$ 277,689

### D. Fondo Equilibrio Sabbi – 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

---

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

<sup>4</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 14 de diciembre de 2021 mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 139-2021-SMV/10.2.

Asimismo, mediante la Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 038-2022-SMV/10.2 de fecha 6 de abril 2022, la Superintendencia de Mercado de Valores aprobó diversas modificaciones al Reglamento de Participación del Fondo Equilibrio SABBI – Fondo de Inversión. Entre las modificaciones se encuentran la duración del Fondo por un plazo de diez (10) años contados desde el inicio de sus actividades, pudiendo ser renovado o prorrogado por acuerdo de asamblea general; así como con el capital objetivo de US\$ 300,000,000 representado por cuotas de clase A (sin derecho a voto) y clase B (con derecho a voto) a las que hace referencia el artículo 33-A del Reglamento de Participación.

El fondo tiene por objetivo invertir sus recursos en los activos, valores o instrumentos financieros establecidos en el artículo 16° del reglamento de Participación de los distintos sectores que formen parte del portafolio de inversiones proporcionado por el proveedor de portafolio. Asimismo, de acuerdo a lo indicado en el artículo 17° del Reglamento de Participación, el fondo podrá también invertir en personas jurídicas del Grupo Edifica.

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022 se muestran a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 300,000,000
- Vigencia: El plazo de duración es de 10 años contados a partir del inicio de actividades, pudiendo ser renovado o prorrogado por acuerdo de asamblea general.
- Valor Patrimonial: US\$ 1,508,518

#### **E. Fondo Oportunidad Sabbi – 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.

Asimismo, mediante la Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 039-2022-SMV/10.2 de fecha 6 de abril 2022, la Superintendencia de Mercado de Valores aprobó diversas modificaciones al Reglamento de Participación del Fondo Oportunidad SABBI – Fondo de Inversión.

Este fondo tiene por objetivo invertir sus recursos en los activos, valores o instrumentos financieros establecidos en el artículo 16° del reglamento de participación, de los distintos sectores, que formen parte del portafolio de inversiones proporcionado por el proveedor de portafolio. Asimismo, de acuerdo con lo indicado en el artículo 17° del Reglamento de Participación, el Fondo podrá también invertir en personas jurídicas del Grupo Edifica.

---

<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 2022 se presentan a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 300,000,000
- Vigencia: El plazo de duración es de 10 años contados a partir del inicio de actividades, pudiendo ser renovado o prorrogado por acuerdo de asamblea general.
- Valor Patrimonial: US\$ 2,367,007

#### **F. Fondo Sabbi Habilitador – Fondo de Inversión (Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión)**

Es un fondo de inversión inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo régimen simplificado, supervisado por la Superintendencia de Mercado de Valores<sup>6</sup>, quien vela por su correcta administración. Este patrimonio autónomo se encuentra inscrito en el Registro Público de Mercado desde el 24 de mayo de 2022 en la sección de Fondos de Inversión, con la denominación Fondo Sabbi Habilitador – Fondo de Inversión (Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión), de acuerdo con lo dispuesto en el Título V del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01.

Este Fondo, el cual tiene un patrimonio único, establece una estrategia de inversión que permite que los derechos económicos de sus clases de cuotas estén relacionadas a determinadas inversiones que sean realizadas por el Fondo. Adicionalmente, el Fondo invierte en títulos valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en el registro público del mercado de valores emitidos por personas jurídicas cuyos flujos de pago estén relacionados directa o indirectamente a la inversión en Activos Alternativos, según lo definido en el Reglamento de Participación del Fondo.

Asimismo, podrá invertir en cuotas de fondos de inversión o de fondos mutuos, locales o extranjeros, incluidos los de la propia SAF. Adicionalmente el Fondo podrá invertir sus recursos en los activos y operaciones descritas en el artículo 15° del Reglamento de Participación y según lo establecido en el artículo 5° del mencionado Reglamento.

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022 se presentan a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 100,000,000
- Vigencia: El plazo de duración es de 10 años contados a partir del inicio de actividades, pudiendo ser renovado o prorrogado por acuerdo de asamblea general.
- Valor Patrimonial: US\$ 3,609,545

#### **G. Fondo Sabbi PE/VC – Fondo de Inversión**

Es un fondo de inversión inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo régimen simplificado, supervisado por la Superintendencia de Mercado de Valores<sup>7</sup>, quien vela por su correcta administración. Este patrimonio autónomo se encuentra inscrito en el Registro Público de Mercado desde el 06 de julio de 2022 en la sección de Fondos de Inversión, con la denominación Fondo Sabbi PE/VC – Fondo de Inversión, de

---

<sup>6</sup> La supervisión de la SMV no implica que recomiende o garantice la inversión efectuada en un Fondo de Inversión.

<sup>7</sup> La supervisión de la SMV no implica que recomiende o garantice la inversión efectuada en un Fondo de Inversión.



acuerdo con lo dispuesto en el Título V del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01.

Este fondo tiene por objetivo invertir sus recursos en los activos, valores o instrumentos financieros establecidos en el artículo 15° del reglamento de participación. el fondo invierte principalmente en títulos valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en el registro, locales o extranjeros; así como en cuotas de fondos de inversión o de fondos mutuos, locales o extranjeros, que tengan como estrategia preponderante la inversión en títulos valores representativos de deuda, locales o extranjeros, inscritos o no inscritos en el Registro Público de Mercado de Valores.

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022 se presentan a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 100,000,000
- Vigencia: El plazo de duración es de 10 años contados a partir del inicio de actividades, pudiendo ser renovado o prorrogado por acuerdo de asamblea general.
- Valor Patrimonial: US\$ 730,074

#### H. Fondo Sabbi Real Estate – Fondo de Inversión

Es un fondo de inversión inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo régimen simplificado, supervisado por la Superintendencia de Mercado de Valores<sup>8</sup>, quien vela por su correcta administración.

Este fondo tiene por objetivo invertir principalmente en títulos valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en el REGISTRO, locales o extranjeros, emitidos por PERSONAS JURÍDICAS, cuyos flujos de pago estén relacionados a la inversión preponderante en el sector inmobiliario local o extranjero.

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022 se presentan a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 250,000,000
- Vigencia: 25 años desde el inicio de actividades de fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 1,404,027

#### I. Fondo Edifica V – Fondo de Inversión

Es un fondo de inversión inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo régimen simplificado, supervisado por la Superintendencia de Mercado de Valores<sup>9</sup>, quien vela por su correcta administración. Este patrimonio autónomo se encuentra inscrito en el Registro Público de Mercado de Valores desde el 19 de abril de 2022 en la sección de Fondos de Inversión, con la denominación Fondo Edifica V – Fondo de Inversión. La referida inscripción se realizó de acuerdo a lo dispuesto en el Título V del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01.

---

<sup>8</sup> La supervisión de la SMV no implica que recomiende o garantice la inversión efectuada en un Fondo de Inversión.

<sup>9</sup> 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 en los activos, valores o instrumentos financieros establecidos en el artículo 16° del reglamento de participación. el fondo invierte principalmente en títulos valores representativos de deuda o de participación, inscritos o no inscritos en el registro, emitidos por personas jurídicas del Grupo Edifica para atender las necesidades financieras que surgen en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, incluyendo la compra de terreno, sustitución de deuda y/o capital de trabajo o en el ejercicio de sus actividades vinculadas al sector inmobiliario.

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022 se presentan a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 50,000,000
- Vigencia: 4 años desde el inicio de actividades de fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 2,211,129

### J. Fondo Edifica Global – Fondo de Inversión

Es un fondo de inversión inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo régimen simplificado, supervisado por la Superintendencia de Mercado de Valores<sup>10</sup>, quien vela por su correcta administración. Este patrimonio autónomo se encuentra inscrito en el Registro Público de Mercado de Valores desde el 19 de abril de 2022 en la sección de Fondos de Inversión, con la denominación Fondo Edifica Global – Fondo de Inversión. La referida inscripción se realizó en el marco de lo dispuesto en el Título V del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01.

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022 se presentan a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 70,000,000
- Vigencia: 5 años desde el inicio de actividades de fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 7,296,550

Adicionalmente, cabe indicar que al 31 de diciembre de 2022 Core Capital SAF tiene un (01) fondo público que se encuentra en etapa preoperativa, el Fondo Praedium II - Fondo de Inversión, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) bajo régimen simplificado. Este Fondo 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.

Es importante señalar que los Fondos de Inversiones antes mencionados, se sujetan al cumplimiento de la normativa establecida en el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras, aprobado por Resolución SMV N°029-2014-SMV/01.

## 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

---

<sup>10</sup> La supervisión de la SMV no implica que recomiende o garantice la inversión efectuada en un Fondo de Inversión.

el registro, 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. Asimismo, tiene como objetivo principal también invertir en Operaciones de Reporte sobre los títulos valores en cartera del Fondo, lo cual incluye realizar todos los actos y otorgar el margen o garantías requerido para la inversión. Estas Operaciones de Reporte podrán tener como contraparte a otros fondos de inversión administrados por Core Capital SAF, de acuerdo con lo establecido en su Reglamento de Participación del Fondo.

Las características de este Fondo, al cierre de diciembre de 2022, se detalla a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 25 000 000
- Vigencia: Hasta el 29 de febrero de 2024.
- Valor Patrimonial: US\$ 1,756,614

#### **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).

Las características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022 son detalladas a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta S/ 5 000 000
- Vigencia: 10 años desde el 01 de diciembre del 2017
- Valor Patrimonial: S/ 964 769

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

Es un fondo de inversión privado que tiene por objetivo invertir sus recursos dentro del marco permitido por la LEY, en los activos descritos en el artículo 15 del reglamento de participación. Asimismo, dichos recursos se podrán invertir principalmente en títulos valores, inscritos o no inscritos en el registro, emitidos por empresas inmobiliarias para atender las necesidades financieras, incluyendo la sustitución de deuda, que surgen en el desarrollo de proyectos inmobiliarios por parte de empresas inmobiliarias. Eventualmente, se podrá invertir en contratos asociativos, o cualquier otra modalidad permitida por la legislación aplicable.

Las características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022 se muestran a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 8,600,000
- Vigencia: 4 años (hasta setiembre 2024) + 1 año de ampliación
- Valor Patrimonial: US\$ 2 015 563

#### **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 financieras de Core Capital SAF; así como un resumen de las principales cuentas en miles de soles al cierre de diciembre 2022.

- a) **Liquidez:** Core Capital SAF presenta una ratio de liquidez de 1.23, mismo que se encuentra por debajo respecto al mismo periodo del año anterior (1.95). Este resultado obedece, principalmente de la menor generación de ingresos por comisiones variables. Cabe resaltar que pese a ello, Core Capital SAF mantiene una posición de suficiencia de liquidez.

Es importante resaltar que Core Capital SAF mantiene políticas conservadoras en la gestión de su liquidez. Así, por ejemplo, para rentabilizar los recursos líquidos exclusivamente se contempla la inversión en depósitos de corto plazo en los bancos con mejor calificación crediticia del país. Además, se ha implementado una línea de crédito con uno de los principales bancos del país, misma que otrora no ha sido empleada. Por otro lado, Core Capital SAF procura calzar sus ingresos y gastos en moneda extranjera, aunado a ello se tiene acceso a operaciones de cobertura ante riesgo cambiario.

| RATIOS DE LIQUIDEZ                |                |      |                |      |
|-----------------------------------|----------------|------|----------------|------|
| LIQUIDEZ CORRIENTE                | diciembre 2022 |      | diciembre 2021 |      |
| Activo Corriente<br>(en S/ miles) | 3 844          | 1.23 | 4 226          | 1.95 |
| Pasivo Corriente<br>(en S/ miles) | 3 116          |      | 2 172          |      |

- b) **Rentabilidad:** Al término del cuarto trimestre de 2022 la compañía reportó un ROA de -41.2% y un ROE de -99.5%. Este resultado muestra una disminución respecto al mismo período del año anterior, lo cual es producto de la reducción en comisiones variables por el rendimiento de nuestros fondos y los mayores gastos comerciales asociados al lanzamientos de nuevos fondos.

| RATIOS DE RENTABILIDAD           |                |          |                |         |
|----------------------------------|----------------|----------|----------------|---------|
| ROA                              | diciembre 2022 |          | diciembre 2021 |         |
| Utilidad Neta<br>(en S/ miles)   | (2 197)        | (-41.2%) | (1 257)        | (18.7%) |
| Activos Totales<br>(en S/ miles) | 5 329          |          | 6 722          |         |
| ROE                              | diciembre 2022 |          | diciembre 2021 |         |
| Utilidad Neta<br>(en S/ miles)   | (2 197)        | (-99.5%) | (1 257)        | (28.5%) |
| Patrimonio<br>(en S/ miles)      | 2 209          |          | 4 406          |         |

- c) **Solvencia:** La compañía presenta una ratio de endeudamiento de 1.41. Cabe indicar que este indicador registra un incremento principalmente debido a la reducción del patrimonio ocasionada por las pérdidas del primer cuarto del 2022. La empresa prevee revertir este resultado durante el 2023 en la medida que los nuevos fondos alcancen un mayor volumen de operaciones y mejoren sus previsiones de rentabilidad.

| RATIOS DE ENDEUDAMIENTO           |                |      |                |      |
|-----------------------------------|----------------|------|----------------|------|
| DEUDA / PATRIMONIO                | diciembre 2022 |      | diciembre 2021 |      |
| Total Pasivo<br>(en S/ miles)     | 3 120          | 1.41 | 2 316          | 0.53 |
| Total Patrimonio<br>(en S/ miles) | 2 209          |      | 4 406          |      |

## 6.1 Balance General

### A. Activo

Al 31 de diciembre del 2022, el total de activos asciende a S/ 5 329K, siendo el activo corriente de S/ 3 844 (72.1%) y el activo no corriente S/ 1 485K (27.9%).

El activo corriente se encuentra conformado por caja y bancos S/ 249K (6.5%), cuentas por cobrar a entidades relacionadas S/ 448K (11.7%), cuentas por cobrar comerciales S/ 2 081 (54.1%) y cuentas por cobrar diversas S/ 1055 K (27.4%).

En cuanto al activo no corriente, este se encuentra conformado principalmente por una inversión inmobiliaria en una oficina Prime en el Edificio Skytower de Magdalena S/1 416 (95.3%)

### B. Pasivo

Al cuarto trimestre de 2022, el total del pasivo asciende a S/ 3 120K, el cual se encuentra conformado por S/ 3 116K de pasivo corriente que incluye principalmente cuentas por pagar diversas (S/1 417K), cuentas por pagar a entidades relacionadas (S/ 924K) así como beneficios por pagar (S/ 555K). El pasivo no corriente está íntegramente constituido por pasivos por impuestos diferidos (S/ 4K).

### C. Patrimonio Neto

Al cierre de diciembre de 2022, se cuenta con un patrimonio neto de S/ 2 209; el cual se encuentra principalmente conformado por un capital social de S/ 3 674K.

### D. Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 31 de diciembre de 2022, Core Capital SAF tuvo ingresos por ventas de S/ 6 013K, explicado por servicios de administración de fondos, asesoría y estructuración de valores. El costo del servicio ascendió a S/ 7 284K.

En cuanto a los gastos de administración estos ascendieron a S/ 1 523K. Se registraron otros ingresos por S/ 785K los que corresponden principalmente al ingreso por el alquiler de una oficina. Adicionalmente se registraron pérdidas por diferencia de cambio en S/ 233K

Finalmente, al cuarto trimestre de 2022 la pérdida acumulada en el ejercicio antes de impuestos fue S/ 2 201K.




---

Aldo Fuertes Anaya  
Gerente General  
**CORE CAPITAL SAF S.A.**

