

CREAMOS VALOR SOSTENIBLE

MEMORIA 2022



**CoreCapital
SAF**

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 S.A. durante el año 2022. 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 SAF S.A

SECCION II

2.1 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 de inversión 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, su número de teléfono es (+511) 748-4547 y su e-mail es info@corecapital.com.pe.

2.1.1 GRUPO ECONÓMICO

Core Capital SAF 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 y CP Inversiones Sociedad Gestora. Las empresas del grupo tienen como objeto social lo siguiente:



EMPRESA	OBJETO SOCIAL
Edifica Corp S.A.C	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
Ingeniería y Construcción Edifica S.A.C.	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
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.
CP Inversiones Sociedad Gestora	Gestión de fondos de inversión privados.

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 existe tres accionistas con tenencia mayor al 10%. No existen acciones preferentes ni acciones de inversión.

2.1.3 CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022, es de S/ 3,673M, representado por 3,673,964 acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, íntegramente creadas, suscritas y totalmente pagadas.

2.1.4 DIRECTORIO Y GERENCIA

Core Capital SAF está comprometida con 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.
- Diplomado en Gestión de Riesgos Financieros – TEC de Monterrey.
- Más de 18 años de experiencia en el manejo de inversiones y de fondos.
- Ex Director - Gerente de Popular SAF.
- Ex Gerente General de Concordia Capital Group.
- Fundador Asociación de Secretarios Corporativos de Latinoamérica (ASCLA) y miembro de su Consejo Directivo.
- Ex miembro del Comité de Gobierno Corporativo de la CONFIEP.
- Presidente del Consejo Directivo de Procapitales.
- Diplomado en Gestión de Portafolios Alternativos – Universidad del Pacífico
- Líder del Comité Regulatorio de la Asociación de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (ASAFI)

Eduardo Herrera / Director Independiente

- 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.

2.2 DESCRIPCIÓN DE FONDOS BAJO ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad cuenta con diez (10) Fondos de Inversión de Oferta Pública operativos, siendo éstos:



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.

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, conforme a su Reglamento de Participación, durante el primer trimestre del 2023 se culminó con el proceso de liquidación de este fondo.

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 2022, se detalla a continuación:

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.

- 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 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.

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.

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta 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 Valores⁴, 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.

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.

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.

Las características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022, es detallado a continuación:

- Capital Objetivo: Hasta 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 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.

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.

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022, es detallado a continuación:

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

- Capital Objetivo: Hasta US\$ 200,000,000
- Vigencia: 42 meses desde el inicio de actividades del fondo
- Valor Patrimonial: US\$ 2,367,007

F. Fondo Sabbi Habilitador – Fondo de Inversión (anteriormente denominado 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 Valores⁶, 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 Private Debt – Fondo de Inversión y con fecha 15 de diciembre de 2022, cambió su denominación a Fondo Sabbi Habilitador

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.

Las 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 25 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 Valores⁷, 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 acuerdo con lo dispuesto en el Título V del Reglamento de Fondos de

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

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

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, emitidos por personas jurídicas, cuyos flujos de pago estén relacionados a la inversión en Activos Alternativos, conforme a la definición establecida en su reglamento de participación, y de manera preponderante pero no excluyente en private equity y/o venture capital, locales o extranjeros.

Las 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 Valores⁸, 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.

Las 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 Valores⁹, 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.

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

⁹ 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.

Las 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 supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores. Se inscribió en el Registro Público del Mercado de Valores bajo régimen simplificado, el 19 de abril de 2022 en la sección de Fondos de Inversión, asimismo, posteriormente, mediante Resolución de Intendencia General de Entidades N°125-2022-SMV/10.2 de fecha 18 de noviembre de 2022, este fondo se inscribió bajo régimen general.

Este fondo tiene por objeto invertir sus recursos principalmente en títulos valores representativos de deuda emitidos por personas jurídicas domiciliadas en el Perú o en el extranjero vinculadas al Grupo Edifica, cuyo destino de los recursos esté relacionado al sector inmobiliario del Estado de Florida de los Estados Unidos de América.

Las 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, pudiendo ser prorrogado o renovado por acuerdo de la Asamblea de Partícipes.
- Valor Patrimonial: US\$ 7,296,550

Adicionalmente, tenemos el Fondo Praedium II, el cual se encuentra en etapa preoperativa y se encuentra inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) bajo régimen simplificado. Este 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 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\$ 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).

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022, es detallado 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 principalmente en los títulos valores, inscritos o no inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores, emitidos por empresa 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.

La denominación y características de este fondo, al cierre de diciembre de 2022, es detallado a continuación:

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

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.

2.3 PROCESOS LEGALES

Al 31 de diciembre de 2022, Core Capital SAF 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:

- Inscripción del Fondo Praedium II, Equilibrio y Oportunidad
- Inscripción del Fondo Praedium II – Fondo de Inversión
- Modificación al Reglamento de Participación del Fondo Seguridad Core – Fondo de Inversión
- Modificación al Reglamento de Participación del Fondo Equilibrio Sabbi – Fondo de Inversión
- Modificación al Reglamento de Participación del Fondo Oportunidad Sabbi – Fondo de Inversión
- Inscripción del Fondo Sabbi PE/VC – Fondo de Inversión
- Inscripción del Fondo Edifica V – Fondo de Inversión
- Inscripción del Fondo Edifica Global – Fondo de Inversión a régimen simplificado y su posterior inscripción a régimen general
- Inscripción del Fondo Fondo Private Debt (actualmente denominado Sabbi Habilitador – Fondo de Inversión)
- Con fecha 19 de octubre de 2022, se publicó en el Diario Oficial El Peruano, la autorización de funcionamiento como sociedad administradora de Fondos Mutuos de Inversión en Valores.

SECCION III

3.1 ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LA GERENCIA

A continuación, se indican los principales ratios financieros 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 1.26, 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.

Aunado a ello, 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 (en S/ miles)	3 820	1.26	4 226	1.95
Pasivo Corriente (en S/ miles)	3010		2 172	

b) Solvencia

La compañía presenta una ratio de endeudamiento de 1.34. 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 prevé 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 (en S/ miles)	3038	1.34	2 316	0.53
Total Patrimonio (en S/ miles)	2268		4 406	

c) Rentabilidad:

Al término del cuarto trimestre de 2022 la compañía reportó un ROA de -40.3% y un ROE de -94.3%. 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 (en S/ miles)	(2 138)	(40.3%)	(1 257)	(18.7%)
Activos Totales (en S/ miles)	5 305		6 722	
ROE	diciembre 2022		diciembre 2021	
Utilidad Neta (en S/ miles)	(2 138)	(94.3%)	(1 257)	(28.5%)
Patrimonio (en S/ miles)	2 268		4 406	

3.1.1 Balance General

A. Activo

Al 31 de diciembre del 2022, el total de activos asciende a S/ 5 305K, siendo el activo corriente de S/ 3 820 (72%) y el activo no corriente S/ 1 485K (28%).

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/ 1061 K (27.8%).

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 038K, el cual se encuentra conformado por S/ 3 010K de pasivo corriente que incluye principalmente cuentas por pagar diversas (S/ 1 865K), cuentas por pagar a entidades relacionadas



(S/ 924K) así como obligaciones financieras (S/ 140K). El pasivo no corriente está íntegramente constituido por pasivos por impuestos diferidos (S/ 28K).

C. Patrimonio Neto

Al cierre de diciembre de 2022, se cuenta con un patrimonio neto de S/ 2 268; el cual se encuentra principalmente conformado por un capital social de S/ 3 674K.

D. Estado de Ganancias y Pérdidas

Al 30 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/ 6 680K.

En cuanto a los gastos de administración estos ascendieron a S/ 1 499K. Se registraron otros ingresos por S/ 780K 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 118K.

3.2 DECLARACIÓN JURADA

Los responsables de haber elaborado la presente Memoria Anual 2022 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.



[www.corecapital.com.pe.](http://www.corecapital.com.pe)



CoreCapital
SAF

Calle República de Colombia 791 Of. 702
San Isidro, Lima