

EDIFICACORE II

FONDO DE INVERSIÓN

MEMORIA ANUAL 2021

1. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz sobre el desarrollo del negocio del FONDO EDIFICA CORE II – FONDO DE INVERSIÓN al 31 de diciembre del 2021. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia de los contenidos dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con las normas del Código Civil.

Fecha de elaboración: 07 de abril del 2022



Aldo Fuertes Anaya
Gerente General
Responsable Administrativo y Financiero
Core Capital SAFI

2. ACERCA DEL NEGOCIO

2.1 Datos Generales del Fondo

El Fondo Edifica Core II – Fondo de Inversión (el “Fondo”) es un patrimonio autónomo constituido en el Perú, inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores bajo régimen simplificado. El Fondo invierte principalmente en títulos valores representativos de deuda a tasa variable para financiar proyectos inmobiliarios del Grupo Edifica, con garantía genérica.

El Fondo tiene por objetivo invertir sus recursos principalmente en título valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en 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, cuyo emisor u obligado al pago sea una empresa del Grupo Edifica. El plazo de duración del Fondo es de cuatro (4) años a partir del inicio de actividades pudiendo ser renovables por acuerdo de Asamblea General de Partícipes del Fondo.

Los riesgos inherentes a este objetivo de inversión están fuertemente vinculados al desempeño de los proyectos inmobiliarios que generan los flujos para el pago de la deuda implícita en los títulos valores, los mismos que al no tener un mercado secundario tienen un riesgo de liquidez mayor. En general, el contexto macroeconómico y del sector inmobiliario, así como el desempeño de las empresas del Grupo Edifica, también pueden afectar los rendimientos de las inversiones. El inversionista puede revisar los riesgos de su inversión en el Reglamento de Participación.

A continuación, la matriz con los límites mínimos y máximos por cada tipo de inversión, aplicable desde que el Fondo acabe su etapa de levantamiento de capital.

	INSTRUMENTO	CLASIFICACIÓN DE RIESGO	LÍMITE MÁXIMO	LÍMITE MÍNIMO
A	TÍTULOS VALORES representativos de deuda emitidos al amparo de la LEGISLACION APLICABLE: incluyendo pero no limitándose a bonos convertibles en acciones, bonos corporativos representativos de deuda, entre otros.	No aplica	100%	0%
	<i>Vencimiento menor a un año.</i>	<i>No aplica</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>
	<i>Vencimiento igual o mayor a un año pero menor o igual a cuatro (4) años.</i>	<i>No aplica</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>

B	Los TÍTULOS VALORES representativos de participación, ya sea que estos se originen o no como consecuencia del ejercicio de convertibilidad de TÍTULOS VALORES representativos de deuda.	No aplica	100%	0%
C	Derivados financieros ¹ .	No aplica	100%	0%
D	Operaciones de Reporte sobre los TÍTULOS VALORES en cartera.	No aplica	100%	0%
E	Pactos de recompra sobre TÍTULOS VALORES en cartera	No aplica	100%	0%
F	Cuotas de participación de fondos de inversión o fondos mutuos locales, privados y/o públicos, inscritos o no en el REGISTRO, cuya política de inversión esté orientada a realizar inversiones en instrumentos representativos de deuda o instrumentos representativos de participación.	No aplica	100%	0%
G	Certificados bancarios de moneda nacional o extranjera, al amparo de lo establecido en la LTV.	No aplica	100%	0%

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo tiene 19,082,865 cuotas comunes, íntegramente suscritas y totalmente pagadas, cuyo valor cuota asciende a US\$ 1.3784210713 por cada una y un valor nominal de US\$ 1.0000000000.

2.2 Comité de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2021, los miembros del Comité de Inversiones del Fondo son los siguientes:

Carlos Max Cornejo Heinrich

- Máster de Ciencias en Ingeniería Civil y Administración de Negocios, Purdue University.
- Ingeniero Civil, PUCP.
- Presidente Ejecutivo de CV Project SAC.
- Se ha desempeñado como Gerente del Servicio de Crédito a la Construcción y Gerente de Crediobra del BCP, Gerente de División Minería en Construcciones CORBUS S.A, Ingeniero Residente en Graña y Montero S.A., entre otros.

Andrés Jorge Simons Chirinos

- MBA, Mc Combs School of Business.
- Licenciado en Economía, Universidad del Pacífico
- Socio Fundador de Equbo.
- Se ha desempeñado como Gerente de Finanzas de Telefónica, Gerente General de Interfondos, Gerente General de Asociación de Fondos Mutuos y Analista Económico de Macroconsult, entre otros.

Hernán Bresani Tamayo

- Ingeniero Civil, PUCP.
- Experiencia en supervisión técnica, económica y contractual de obras civiles así como proyectos de vivienda.

- Más de 20 años como Gerente de Proyectos en Schmidt & Chávez-Tafur, habiendo supervisado obras civiles y de vivienda.

2.3 Comité de Vigilancia

Al 31 de diciembre de 2021 los miembros del Comité de Vigilancia del Fondo son los siguientes:

Ramón Bermúdez Medina

- Máster en Derecho Empresarial, Universidad Autónoma de Madrid.
- Abogado, Universidad de Lima.
- Socio de la firma legal Echevarría & Abogados Asociados S.C.R.L.
- Más de 15 años en las áreas de derecho Corporativo, Bancario y Financiero, inmobiliario y de la construcción, así como en materias de competencia, regulación y propiedad industrial.
- Se desempeñó como asesor legal senior de Banca Corporativa de Scotiabank Perú y Jefe del área de contratos y consultoría en el Grupo Altas Cumbres (Chile).

Diego Carrión Álvarez Calderón

- Abogado, PUCP.
- Maestría en leyes, Harvard Law School.
- Socio de Hernández & Cia, Abogados.
- Se ha desempeñado como Asociado Internacional en Sidley Austin LLP, New York.
- Profesor de la facultad de derecho de la PUCP.

Mario Villa Portillo

- Administrador de Empresas, Universidad del Pacífico.
- Especialista en Dirección Estrategia, Negociación, Calidad, Logística, Proyectos y Personas entre otros.
- Director de AUSA ADUANAS S.A., Soluciones Aduaneras S.A., AUSA Inmobiliaria.
- Director y Gerente General de AUSA Operaciones Logísticas S.A.

2.4 Política de distribución de dividendos del Fondo

De conformidad con el artículo 10° del Reglamento de Participación del Fondo, A partir del primer año contado desde el inicio de actividades del Fondo, se realizarán distribuciones anuales de hasta el 100% de la utilidad neta correspondiente. La determinación del porcentaje y momento de pago de los beneficios será realizada por Core Capital SAFI.

A criterio de CORE CAPITAL SAFI se podrán repartir beneficios a cuenta. Si los beneficios entregados a cuenta resultaran mayores a los resultados del periodo respectivo, las sumas entregadas constituirán cuenta por cobrar a favor del FONDO. De ser el caso, el FONDO podrá compensar dichos importes contra beneficios que se generen en ejercicios posteriores.

2.5 Descripción de las Operaciones del Fondo

2.5.1 Excesos de participación presentados en el Fondo

Para el periodo que comprende el presente documento, no se ha registrado ningún caso de excesos de participación.

2.5.2 Resultado Operativo

	Notas	2021	2020
INGRESOS			
Intereses por rendimiento de bonos	6	3,383,832	3,477,501
Intereses por depósitos a plazo		40	67
		-----	-----
		3,383,872	3,477,568
		-----	-----
(GASTOS) INGRESOS OPERATIVOS			
Remuneraciones de la Sociedad Administradora	9	(793,334)	(829,505)
(Pérdida) utilidad por variación en el valor razonable de las inversiones financieras	6	(445,043)	404,898
Otros gastos	10	(438,834)	(392,336)
Ganancia por diferencia de cambio, neta		84	4
		-----	-----
Utilidad neta		1,706,745	2,660,629
		=====	=====

La principal fuente de ingresos del Fondo es el devengue de intereses de sus inversiones en títulos valores representativos de deuda emitidos por empresas del Grupo Edifica. Con relación al periodo anterior, los ingresos operativos se redujeron en US\$ 93 mil, explicado por el menor rendimiento de los proyectos a causa del Covid-19. Estos factores explican también la disminución de las remuneraciones a la Sociedad Administradora (i.e. comisión de administración y comisión de éxito) en US\$ 36 mil.

2.5.3 Inversiones del Fondo

En el periodo de análisis de este informe, no hubo excesos de inversión ni inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo.

A continuación, se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2021:

	Proyecto	Fecha de vencimiento	V. Razonable (US\$)
Inversiones Inmobiliarias Edifica S.A.C.	The Park	25/03/2023	1,218,283
Inversiones Inmobiliarias Edifica S.A.C.	The Park	25/03/2023	538,483
Proyectos e Inversiones Edifica S.A.C.	Alta	25/03/2023	1,677,379
Desarrolladora de Proyectos Edifica S.A.C.	Studio 4	25/03/2023	2,791,667
Desarrollo y Proyectos Veinte S.A.C.	The Classic	25/03/2023	749,459
Gerencia de Proyectos Edifica S.A.C.	Grimaldo 247	25/03/2023	234,890
Proyectos e Inversiones Edifica S.A.C.	Alta	25/03/2023	219,803
Desarrolladora de Proyectos Edifica S.A.C.	Studio 4	16/03/2023	329,684
Inmobiliaria Edifica y Desarrollo S.A.C.	Plaza 27	25/03/2023	1,315,355
Proyectos e Inversiones Edifica S.A.C.	Alta	25/03/2023	937,391
Gerencia de Proyectos Edifica S.A.C.	Grimaldo 247	25/03/2023	262,355

Inmobiliaria Edifica y Desarrollo S.A.C.	Plaza 27	25/03/2023	1,684,184
Desarrolladora de Proyectos Edifica S.A.C.	Studio 4	25/03/2023	328,265
Inversiones Inmobiliarias Edifica S.A.C.	The Park	25/03/2023	872,932
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	Bohem	25/03/2023	785,312
Inmobiliaria Edifica y Desarrollo S.A.C.	Plaza 27	25/03/2023	671,630
Gerencia de Proyectos Edifica S.A.C.	Grimaldo 247	25/03/2023	1,137,092
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	Bohem	25/03/2023	269,814
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinte S.A.C.	The Classic	25/03/2023	137,713
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	Bohem	25/03/2023	119,969
Desarrollo y Proyectos Edifica Veinte S.A.C.	The Classic	25/03/2023	1,252,231
Gerencia de Proyectos Edifica S.A.C.	Grimaldo 247	25/03/2023	416,453
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	Bohem	25/03/2023	253,560
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintiuno S.A.C.	Sevilla	25/03/2023	431,343
Desarrolladora de Proyectos Edifica S.A.C.	Studio 4	25/03/2023	1,039,736
Inmobiliaria Edifica y Desarrollo S.A.C.	Plaza 27	25/03/2023	1,508,987
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	Bohem	25/03/2023	936,100
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	Bohem	25/03/2023	424,120
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	Bohem	25/03/2023	777,367
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	Bohem	25/03/2023	488,880
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintiuno S.A.C.	Sevilla	25/03/2023	257,477
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintiuno S.A.C.	Sevilla	25/03/2023	449,308
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintiuno S.A.C.	Sevilla	25/03/2023	668,369
Desarrollo y Proyectos Edifica Veintiuno S.A.C.	Atelier	25/03/2023	988,978
Total			26,174,570

Al 31 de diciembre 2021 el Fondo tiene inversiones en bonos convertibles emitidos por empresas del Grupo Edifica por un valor de US\$ 26,174 mil. Los bonos fueron emitidos con el objetivo de financiar los siguientes proyectos inmobiliarios: "The Park", "Alta", "Grimaldo 247", "The Classic", "Studio 4", "Plaza 27", "Bohem", "Sevilla" y "Atelier".

2.5.4 Hechos de importancia de mayor relevancia ocurridos en el Fondo

- Con fecha 19 de abril de 2021, se comunicó la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria del Fondo.
- Con fecha 28 de abril de 2021, se ratificó a los miembros del Comité de Vigilancia del Fondo, mediante acuerdo de Asamblea General Ordinaria.
- Con fecha 28 de abril de 2021, la Asamblea General Ordinaria del Fondo aprobó modificaciones al Reglamento de Participación, en los artículos 2°, 5°, 9°-A, 15°, 16° y 18°.
- Con fecha 17 de junio de 2021, se designó a Pierrend, Gómez & Asociados S.C.R.L., como sociedad auditora externa del Fondo, para el ejercicio 2021.
- Con fecha 23 de junio de 2021, se aprobó un endeudamiento del Fondo hasta por el monto de USD 3'500,000.00
- Con fecha 23 de julio de 2021, se aprobó un endeudamiento del Fondo hasta por el monto de USD 2'633,000.00

- Con fecha 4 de agosto de 2021, se aprobó un endeudamiento del Fondo, hasta por el monto de USD 3'318,000.00
- Con fecha 16 de agosto de 2021, se comunicó el inicio de la auditoría del Fondo.
- Con fecha 25 de agosto de 2021, se aprobó un endeudamiento del Fondo, hasta por el monto de USD 3'138,000.00
- Con fecha 25 de agosto de 2021, el Comité de Inversiones del Fondo aprobó modificaciones al artículo 42° y el Anexo 4 del Reglamento de Participación del Fondo.
- Con fecha 4 de setiembre de 2021, el Comité de Inversiones del Fondo aprobó un endeudamiento, hasta por el monto de USD 2'000,000.00
- Con fecha 1 de octubre de 2021, el Comité de Inversiones del Fondo, acordó aprobar dos endeudamientos hasta por el monto de USD 801,000.00 y USD 1'851,322.00
- Con fecha 1 de diciembre de 2021, el Comité de Inversiones del Fondo, acordó modificar el artículo 11° del Reglamento de Participación del Fondo.

2.6 Datos relativos a asesores de inversión

El Fondo no cuenta con asesores de inversión al corte del año 2021.

2.7 Datos referidos al Custodio

Al corte del 2021, las inversiones que el Fondo había realizado se encontraban custodiadas por el Representante de Obligacionistas de los títulos valores que el Fondo había adquirido, es decir por Grupo Coril Sociedad Agente de Bolsa S.A., con RUC N°20379902996, ubicado en Calle Monterosa N°256, Piso 12, Interior 1203, Chacarilla.

3. ACERCA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

3.1 Datos Generales

Core Capital SAFI S.A. fue constituida el 06 de diciembre de 2016 e inscrita en los registros de personas jurídicas el 28 de diciembre de 2016. Con fecha 06 de agosto de 2017 se publicó la Resolución de Superintendente N° 068 -2017- SMV/02 de la Superintendencia del Mercado de Valores – SMV, emitida el 03 de agosto del 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; iniciando así, desde esa fecha, su actividad de administración de fondos de inversión, estructuración y prestación de servicios de asesoría financiera.

La Sociedad tiene como objeto social dedicarse a la administración de fondos de inversión públicos y/o privados; así como podrá 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.

El domicilio fiscal y oficinas administrativas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 es Calle República de Colombia Nro. 791 Oficina. 702 – San Isidro, Lima - Perú. Asimismo, su página web es www.corecapital.com.pe y su número de teléfono es (+511) 714-4547. El e-mail es corecapital@corecapital.com.pe

3.2 Composición Accionarial

Al 31 de diciembre del 2021, la composición accionarial tiene la siguiente estructura:

Accionista	Nacionalidad	Participación
Martín Alejandro Bedoya Benavides	Peruana	30.72%
Juan Carlos Tassara García	Peruana	30.72%
Jorge Martín Ruiz Ortiz	Peruana	30.72%
Aldo Ruy Fuertes Anaya	Peruana	7.84%

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

3.3 Directorio y Gerencia

Martín Alejandro Bedoya Benavides

Director

- MBA Stanford University
- Real Estate Management - Harvard Business School
- Ingeniero Industrial PUCP
- Más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario, inversiones y textil
- Socio y Director Gerente Edifica
- Socio de Produktiva (constructora)

Juan Carlos Tassara García

Director

- MBA INCAE Business School
- Ingeniero Civil PUCP
- Más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario
- Socio y Director Gerente EDIFICA
- Socio de Produktiva (constructora)
- Ex Director gerente de AsiaSur
- Fundador de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI)

Aldo Ruy Fuertes Anaya

Director/Gerente General

- MBA INCAE Business School
- Diplomado en Gestión de Riesgos Financieros – TEC de Monterrey
- Diplomado en Administración de Portafolios Alternativos – Universidad del Pacífico.
- Más de 14 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)

Alejandro Reynoso del Valle

Director

- PhD MIT en Economía Internacional y Desarrollo Económico
- Más de 20 años de experiencia en banca de inversión y mercado de capitales
- Socio Fundador y Presidente del grupo de control de Fibra HD
- Ex Director de Activer Casa de Bolsa
- Diseñador, líder, suscriptor y agente de estructuración para Fibra Uno, Fibra Inn, Fibra HD y Fibra Shop
- Fundador de CONSAR

Jacinto Ygnacio Laso Pedraglio

Gerente de Fondos

- Bachiller en Economía por la Universidad de Lima.
- MBA por UCLA Anderson School of Management.
- Mas de 10 años de experiencia en inversiones Buy Side/ Sell Side en Real Estate y acciones.
- Ex Portfolio Manager de diversas estrategias para Larrain Vial AGF (Chile)
- Ex Head of Sales & Trading para BICE Inversiones Corredores de Bolsa (Chile)

Sergio Mauricio Grieve Bolognesi

Gerente de Fondos

- Bachiller en Administración de Empresas por la Universidad de Piura.
- MEDEX – MBA Maestría de Dirección de Empresas – PAD Universidad de Piura.
- Más de 18 años de experiencia en financiamientos y sector inmobiliario.
- Ex Gerente General de Modus Inmobiliaria.

3.4 Fondos Administrados

La denominación y características de los fondos administrados por Core Capital SAFI, durante el ejercicio 2021 se presentan a continuación:

Información	Patrimonio Neto	Número de Partícipes	Estado
Fondo Edifica Core	US\$ 11,029 mil	58	Activo
Fondo Edifica Core II	US\$ 26,304 mil	78	Activo
Fondo de Derivados Financieros	PEN 694 mil	4	Activo
Fondo Praedium	US\$ 5,752 mil	189	Activo
Fondo Performance	US\$ 2,936 mil	27	Activo
Fondo Seguridad Core	US\$ 101 mil	3	Activo

Adicionalmente, al corte de diciembre de 2021, Core Capital SAFI tiene dos fondos públicos inscritos bajo régimen simplificado que se encuentran en etapa preoperativa, siendo éstos: Fondo Praedium II – Fondo de Inversión, y el Fondo MBB – Fondo de Inversión. De igual manera, Core Capital tiene dos Fondos públicos inscritos bajo régimen general que se encuentra en etapa preoperativa siendo éstos: Fondo Equilibrio – Fondo de Inversión y Fondo Oportunidad – Fondo de Inversión. Finalmente, al cierre de 2021, Core Capital SAFI mantiene la administración del Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust – Fondo de Inversión, el cual posee 21 partícipes y tiene un patrimonio de US\$ - 24,220.

4. HECHOS POSTERIORES

No se han registrado hechos posteriores de relevancia que deban ser consignados en el presente documento.

