

EDIFICACORE

FONDO DE INVERSIÓN

MEMORIA ANUAL 2021

1. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente sobre la administración del FONDO EDFICA CORE – 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 – Fondo de Inversión (el “Fondo”) es un patrimonio autónomo constituido en el Perú. 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 cinco (5) 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.

Los límites máximos y mínimos establecidos en la siguiente tabla serán aplicables desde el momento en que el FONDO haya culminado la inversión de todo el capital levantado menos los costos y gastos habiendo llegado al capital Objetivo o culminado su etapa de levantamiento de capital, lo que ocurra primero. Para la etapa anterior a ésta, estos límites podrán no ser cumplidos. Al iniciar el periodo de desinversión del fondo o ante algún pago anticipado de los TITULOS VALORES estos límites pueden no ser cumplidos. Sin perjuicio de ello, el límite máximo aplicable para mantener los depósitos a que se refiere el literal D), únicamente será aplicable en los siguientes casos: (i) desde la fecha de la colocación de las CUOTAS y hasta que se realicen las inversiones del FONDO en los TÍTULOS VALORES que ameritaron dicha colocación; y (ii) después de un proceso de desinversión en los activos del FONDO y hasta el momento en que se realice la siguiente inversión, se entreguen dividendos o se devuelva capital a través de una reducción de patrimonio, de conformidad con lo establecido en el REGLAMENTO DE PARTICIPACIÓN.

	INSTRUMENTO	CLASIFICACIÓN	LÍMITE MÁXIMO	LÍMITE MÍNIMO
A	TÍTULOS VALORES representativos de deuda emitidos al amparo de la Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287	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 un año pero menor o igual a cuatro (4) años.</i>	<i>No aplica</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>
B	Compra/venta y/o alquiler de inmuebles.	No aplica	50%	0%
C	Deuda Soberana local o extranjera.	No aplica	25%	0%
D	Depósitos en entidades del Sistema Financiero Nacional en moneda nacional o extranjera, así como en instrumentos representativos de éstos.	B – en adelante (Fitch Ratings) o equivalente.	100%	0%
E	Derivados financieros ² . 50%).	No aplica	100%	0%
G	Cuotas de fondos de inversión, inscritos en el REGISTRO, que inviertan en instrumentos representativos de deuda o Instrumentos representativos participación	No aplica	10%	0%
H	Acciones (no inscritas en el REGISTRO) de las empresas del GRUPO EDIFICA cuyas emisiones de TÍTULOS VALORES han sido adquiridas por el FONDO.	No aplica	100%	0%
I	Operaciones de Reporte sobre los TÍTULOS VALORES en cartera	No aplica	100%	0%

Al 31 de diciembre del 2021, el Fondo tiene 6,270,645 cuotas comunes, íntegramente suscritas y totalmente pagadas, cuyo valor cuota asciende a US\$ 1.75889642 por cada una y un valor nominal de US\$ 1.00000000.

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.

Aldo Ruy Fuertes Anaya

- MBA INCAE Business School
- Diplomado en Gestión de Riesgos Financieros – TEC de Monterrey
- 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)
- Profesor en Centrum Graduate Business School.

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.

2.3 Comité de Vigilancia

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

José Antonio Avendaño Rodríguez - Larrain

- Bachiller en Administración y Negocios, Radford University.
- Socio Gerente General de GFA - Gestores Financieros Asociados.
- Se ha desempeñado como representante bursátil en Seminario SAB y Kallpa SAB, así como Gerente Comercial en KRSE Sociedad Administradora de Fondos.

Alaín Elías Rodríguez - Mariátegui

- Máster en Dirección de Empresas, Universidad de Piura
- Ingeniero Sistemotécnico, Máquinas y Computadoras, Instituto Politécnico de Tashkent
- Director General en Proyecto: PAD – Red de Inversionistas Ángeles
- Se ha desempeñado como de Resident Vice-President Investment Head Citigold en Citibank, Presidente del Directorio y Gerente General en CitiCorp Perú SAB y Gerente General en Capital Investments Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

Adolfo Martín Granadino Arana

- Magister en Administración, ESAN
- Ingeniero Civil, PUCP
- Director en CONCYSSA Industrial SAC y CONCYSSA S.A
- Se ha desempeñado como Gerente General en Firenze Promotora Inmobiliaria SAC, Miembro del Comité Directivo de Avenir Grupo Inmobiliario y Gerente Comercial en CONCYSSA S.A.

2.4 Política de distribución de dividendos del Fondo

De conformidad con el artículo 10º 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

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
INGRESOS			
Intereses por rendimiento de bonos	6	2,008,864	1,502,069
Intereses por depósitos a plazo		37	2,616
		-----	-----
		2,008,901	1,504,685
		-----	-----
(GASTOS) INGRESOS OPERATIVOS			
Remuneraciones de la Sociedad Administradora	8	(347,634)	(701,912)
Otros gastos		(119,154)	(146,278)
(Pérdida) utilidad por variación en el valor razonable de las inversiones financieras	6	(869,445)	1,159,776
Ganancia por diferencia de cambio, neta		722	46,982
		-----	-----
Utilidad neta		673,390	1,863,253
		=====	=====

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 aumentaron en US\$ 507 mil, explicado por el cambio positivo a los supuestos de Mercado que se realizó para las proyecciones del rendimiento de las inversiones subyacentes del Fondo (Proyectos EDIFIFCA). No obstante, en comparación con el año 2020, hay una reducción de las remuneraciones a la Sociedad Administradora (i.e. comisión de administración y comisión de éxito) en US\$ 345 mil, explicado en parte por el menor AUM que maneja el Fondo producto de las devoluciones a participes que ha realizado durante el 2021.

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 y 2020:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés (*)		2021	2020
		fija	Variable	Valor razonable	Valor razonable
				US\$	US\$
Corporación Edifica S.A.C.	22/11/2022	3%	27.15%	314,213	168,160
Corporación Edifica S.A.C.	22/11/2022	3%	27.15%	223,876	356,369
Edifica Corp S.A.C.	22/11/2022	3%	18.73%	2,279,427	2,383,488
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	22/11/2022	3%	11.94%	1,074,709	1,611,044
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	22/11/2022	3%	20.00%	1,245,786	1,419,333
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	22/11/2022	3%	20.00%	973,914	1,419,653
Edifica Newco S.A.C.	31/03/2022	3%	34.36%	87,447	114,012
Edifica Corp S.A.C.	22/11/2022	3%	18.73%	1,100,782	1,236,449
Edifica Corp S.A.C.	22/11/2022	3%	18.73%	196,721	206,616
Proyectos Inmobiliaria Edifica S.A.C.	22/11/2022	3%	11.94%	441,324	712,532
Edifica Newco S.A.C.	31/03/2022	3%	34.36%	20,197	27,372
Edifica Newco S.A.C.	31/03/2022	3%	34.36%	12,017	15,944
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	22/11/2022	3%	20.00%	816,477	1,287,471
Gerencia Inmobiliaria Edifica S.A.C.	31/03/2022	3%	27.14%	4,089	688,259
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	22/11/2022	3%	20.00%	177,313	295,708
Desarrollo y Proyectos Edifica S.A.C.	22/11/2022	3%	20.00%	251,337	438,310
Gerencia Inmobiliaria Edifica S.A.C.	31/03/2022	3%	27.14%	5,125	193,666
				-----	-----
				9,224,754	12,574,386
				=====	=====

Al 31 de diciembre 2021, el Fondo tiene inversiones en bonos de tasa variable emitidos por empresas del Grupo Edifica. Los bonos fueron emitidos con el objetivo de financiar los siguientes proyectos inmobiliarios: "Connect", "Black", "Grau 15", "Soul", "360" y "Artinto". Al 31 de diciembre de 2020, los bonos correspondían a los mismos proyectos inmobiliarios.

2.5.4 Hechos de importancia de mayor relevancia ocurridos en el Fondo

En el periodo de análisis de este informe, no se han registrado hechos de importancia relacionados a, fusiones, cambio de Sociedad Administradora, de Custodio, modificación en la denominación del Fondo, cambios en su objeto de inversión, en su política de inversiones, en la metodología de valorización de inversiones, en las políticas contables, así como modificaciones en las comisiones y gastos aplicados al Fondo.

Asimismo, mediante Asamblea General de Participes del Fondo, de fecha 21 de abril de 2021, se acordó ampliar el plazo del Fondo por doce (12) meses adicionales, es decir hasta el 30 de agosto de 2022.

2.5.5 Datos relativos a asesores de inversión

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

2.5.6 Datos referidos al Custodio

Al corte del 2021, las inversiones que el Fondo había realizado se encontraban custodiadas por los Representantes 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; y Acres Sociedad Agente de Bolsa S.A., con RUC N°20551094198, ubicado en Av. Camino Real N°1281, Piso 06, Interior 604, San Isidro.

3. ACERCA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

3.1 Datos Generales

CORE CAPITAL Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante la "Sociedad") fue constituida el 06 de diciembre de 2016 e inscrita en los registros de personas jurídicas el 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.

