



# FONDO EQUILIBRIO SABBI - **FONDO DE INVERSIÓN**

**MEMORIA ANUAL 2023**

## 1. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del FONDO EQUILIBRIO SABBI - FONDO DE INVERSIÓN durante el año 2023. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con las normas del Código Civil.

**Fecha de elaboración:** 11 de abril del 2024



---

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

## 2. EL FONDO

### 2.1. Datos Generales

#### 2.1.1. Denominación

El fondo de inversión objeto de la presente memoria anual se denomina Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión (el "Fondo").

#### 2.1.2. Objeto de Inversión y Política de inversiones del Fondo

El Fondo es un patrimonio autónomo constituido en el Perú. Durante el año 2023, el Fondo ha invertido en una cartera de tres (3) tipos de instrumentos financieros: Bonos Corporativos, Bonos Convertibles en Acciones y Certificados de Participación en Cuotas en Fondos de Inversión.

Durante el año 2023, el Fondo tuvo por objetivo invertir sus recursos en los activos, valores o instrumentos financieros establecidos en el artículo 16° del Reglamento de Participación del Fondo (en adelante, el "Reglamento de Participación"), de los distintos sectores, que formen parte del portafolio de inversiones proporcionado por el proveedor de portafolio.

Los riesgos inherentes a dicho 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 y del performance de las inversiones de los Fondos de inversión. Asimismo, la liquidez y solvencia económica-financiera del emisor constituyen otro riesgo de inversión. Finalmente, y en general, el contexto macroeconómico y del sector inmobiliario, así como el desempeño económico-financiero de las empresas emisoras pueden afectar los rendimientos de las inversiones. El inversionista puede revisar los riesgos de su inversión en el Reglamento de Participación.

A continuación, se presenta 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. Al iniciar el periodo de desinversión del Fondo o ante algún pago anticipado de los títulos valores estos límites pueden no ser cumplidos.

INSTRUMENTOS		CLASIFICACIÓN DE RIESGO	LÍMITE MÁXIMO	LÍMITE MÍNIMO
A	Cuotas de fondos mutuos locales o extranjeros, incluidos los ETFs.	No aplica	100%	0%
B	Cuotas de fondos de inversión locales o extranjeros, inscritos o no en el REGISTRO o en el REGISTRO DE BOLSA.	No aplica	100%	0%
C	Títulos valores representativos de deuda inscritos o no en el REGISTRO o en el REGISTRO DE BOLSA.	No aplica	100%	0%
D	Títulos valores representativos de capital inscritos o no en el REGISTRO o en el REGISTRO DE BOLSA.	No aplica	100%	0%
E	Depósitos en entidades del sistema financiero nacional o extranjero, en moneda nacional o extranjera, así como instrumentos representativos de éstos.	B- en adelante (Fitch Ratings) o equivalente	100%	0%
F	Derechos sobre Acreencias.	No aplica	40%	0%
G	Compra/venta de inmuebles de manera indirecta, a través de una PERSONA JURÍDICA o un vehículo de propósito especial (conforme con la LMV y el Reglamento de Procesos de Titulización Activos).	No aplica	50%	0%

H	Valores mobiliarios emitidos o garantizados por el Estado o por otros gobiernos, bancos centrales y otras personas jurídicas de derecho público - privado extranjeras, que sean negociados en el Perú o en el extranjero.	Grado de Inversión	25%	0%
I	Derivados financieros.	No aplica	50%	0%
J	Instrumentos financieros de rendimiento estructurado.	No aplica	100%	0%
K	Commodities y derechos sobre estos.	No aplica	10%	0%
L	Derechos de propiedad, usufructo, o superficies sobre Inmuebles ubicados en el Perú.	No aplica	50%	0%
M	Operaciones de Reporte y Pacto de Recompra.	No aplica	40%	0%

### 2.1.3. Plazo de duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de duración de diez (10) años contados a partir del inicio de actividades, pudiendo ser renovado o prorrogado por acuerdo de Asamblea General de Partícipes del Fondo.

### 2.1.4. Datos relativos a su inscripción en el Registro Público de Mercado de Valores

El Fondo de Inversión está inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), según consta en la Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N° 139-2021-SMV/10.2, de fecha 14 de diciembre de 2021.

### 2.1.5. Clases de Cuotas

Al 31 de diciembre del 2023, el Fondo contaba con (2) dos clases de Cuotas: la Cuota Clase A y la Cuota Clase B, las cuales tienen el mismo valor nominal, características y son libremente transferibles.

Las Cuotas Clase A tienen derecho a participar con voz en las asambleas generales, sin embargo, no cuentan con derecho a voto. Asimismo, sus partícipes tienen derecho a percibir un dividendo preferencial, así como derecho al pago preferente en el tiempo de cobro de:

- Dividendos, en caso la Asamblea General, o de ser el caso, el Comité de Inversiones determine la existencia y el pago de estos.
- Distribución del patrimonio neto resultante de la liquidación del fondo.
- Un ajuste preferente del 10% de la asignación de la prorrata en los procesos de recompra de cuotas del fondo.

Las Cuotas Clase B tienen derecho a voz y voto en las asambleas generales. Sus partícipes podrán recibir, en segundo orden, los dividendos, en caso se repartan, así como participar en la distribución del patrimonio neto resultante de la liquidación del fondo, en segundo orden.

Asimismo, cabe mencionar que la comisión fija de administración equivale a 1.70% para la Clase A, y 1.00% para la Clase B.

### 2.1.6. El valor nominal de la cuota, el número de cuotas emitidas, de ser el caso, el porcentaje de cuotas pagadas y el porcentaje pendiente de pago, así como las condiciones y plazos de pago del último.

Al 31 de diciembre del 2023, el Fondo tiene 3,218,937 cuotas comunes, íntegramente suscritas y totalmente pagadas, cuyo valor cuota asciende a US\$ 1.1262691512 por cada una y un valor nominal de USD 1.00.

	<b>Nro. Cuotas</b>	<b>Nro. Partícipes</b>	<b>Valor Nominal (USD)</b>
<b>Clase A</b>	1,015,320	47	1,015,320
<b>Clase B</b>	2,203,617	39	2,203,617
<b>Total</b>	<b>3,218,937</b>	<b>84</b>	<b>3,218,937</b>

Asimismo, a dicha fecha, el Fondo no posee cuotas de pendientes de pago.

## **2.1.7. Relación de los miembros del Comité de Inversiones y Comité de Vigilancia del Fondo**

### **a. Comité de Inversiones**

Al 31 de diciembre de 2023, el Comité de Inversiones del Fondo se encontraba conformado por los siguientes miembros:

#### **Aldo Ruy Fuertes Anaya**

- MBA INCAE Business School
- 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).

#### **Marlon Alexis Santos Vilca**

- Bachiller en Economía y Finanzas, Universidad del Pacífico.
- Analista Senior de Fondos en Core Capital SAF.
- Analista de Planeamiento financiero en Turrís Telecom
- Asistente de Administración y Finanzas en COHIDRO del grupo HeH y Powerchina.
- Más de 6 años de experiencia en Inversiones y Finanzas.

#### **Carlos Salomón Gamero Rosell**

- MBA CENTRUM PUCP
- Bachiller en Economía, Universidad del Pacífico.
- Jefe de Producto en Sabbi.
- Analista de Gestión de Inversiones Senior en Profuturo AFP.
- Analista de Inversiones en Best Planning (CONEXA).
- Más de 13 años de experiencia en el mercado de capitales administrando portafolios.

### **b. Comité de Vigilancia**

Al 31 de diciembre de 2023, el Comité de Vigilancia del Fondo se encontraba conformado por los siguientes miembros:

#### **José Luis Navas Checa**

- MBA, ESAN.
- Economista titulado, Universidad Ricardo Palma.
- Director Senior de Transacciones de Jones Lang Lasalle Perú.
- Se ha desempeñado como Especialista en Inversiones Inmobiliarias de Protecta S.A Compañía de Seguros, Gerente General de Prohabitat Perú S.A.C., Ejecutivo Senior de Negocios Inmobiliarios del Banco Financiero del Perú entre otros.
- Más de 20 años de experiencia administrando, estructurando y desarrollando negocios inmobiliarios.

#### **Fernando Ruiz Lecaros**

- PhD, IESE Business School.
- MBA, Universidad de Piura.
- Bachiller en Ingeniería Industrial, Universidad de Lima.
- Profesor de Finanzas y Dirección Financiera – PAD, Universidad de Piura.
- Director en SIMA PERÚ S.A.C.
- Se ha desempeñado como Director del Departamento de Dirección Financiera y del

MBA Part-Time en PAD - Universidad de Piura, Director en Perupetro S.A y Caja de Pensiones Militar Policial, Trader en Santander FF.MM. SAFM y Wiese SAB, entre otros.

**Gabriella Sheryl Valenzuela Ramírez**

- Master of Laws - LLM, University of California, Berkeley
- Postgrado en Finanzas Corporativas, Universidad ESAN
- Diplomados en Especialización Analista Financiero y en Derecho Corporativo, Universidad Nacional Mayor de San Marcos
- Programa Internacional de Formación en Excelencia Gerencial, Becaria del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo - PNUD
- Abogada, Universidad Nacional Mayor de San Marcos
- CEO y Ex Legal Counsel, Fondo Talento
- Ex Asociada de CMS Grau

**2.1.8. Datos relativos a los asesores de inversión**

Durante el periodo de 2023, Sabbi S.A.C. brindó al Fondo el servicio de proveeduría de portafolio. De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Participación del Fondo, el costo de este servicio es asumido por Core Capital SAF S.A., mas no por el Fondo.

Tomando en consideración los informes de proveeduría de portafolio que emite SABBI S.A.C., los miembros del Comité de Inversiones deciden, de manera independiente, las inversiones que éste realiza.

**2.1.9. Datos del Custodio**

Al corte del 2023, los títulos o documentos representativos de las inversiones del Fondo se encontraban custodiadas por la empresa BNB VALORES PERU SAB., con RUC N° 20513808519, ubicado en Av. Manuel Olguin 511 Urb. Monterrico, Int. 901, Santiago de Surco - Lima. BNB VALORES PERÚ SAB pertenece al grupo económico Grupo Financiero BNB.

**2.1.10. Política de distribución de dividendos del Fondo**

La política será no repartir beneficios. No obstante, el Comité de Inversiones, por delegación de la Asamblea General, podrá acordar el reparto de beneficios si excepcionalmente considera que es más beneficioso para el Fondo.

**2.1.11. Descripción de operaciones y desarrollo del Fondo**

**a. 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.

**b. Excesos de inversión e inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo**

Durante el periodo 2023, no se presentaron excesos en los límites de inversión, ni en inversiones no previstas en el Reglamento

**c. Hechos de Importancia ocurridos en el Fondo**

- El 3 de enero de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Equilibrio Sabbi de las Cuotas Clase A y B.
- El 16 de enero de 2023 se comunicó el Resultado de Colocación del Fondo Equilibrio Sabbi Cuota Clase A y B.
- El 17 de enero de 2023 se comunicó el Aviso de Recompra del Fondo Equilibrio Sabbi Cuotas Clases A y B.
- El 20 de enero de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 25 de enero de 2023 se comunicó los Resultados de Recompra del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 27 de enero de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.

- El 27 de enero de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 27 de enero de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 13 de febrero de 2023 se comunicó los Resultados de Colocación del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 16 de febrero de 2023 se comunicó el Aviso de Recompra del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 21 de febrero de 2023 se comunicó el Aviso de Aumento de Capital del Fondo Equilibrio Clase A y B.
- El 24 de febrero de 2023 se comunicó el Resultado de Recompra del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 28 de febrero de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 28 de febrero de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 9 de marzo de 2023 se comunicó el Aviso de Modificación del Aviso de Oferta Pública del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 15 de marzo de 2023 se comunicó los Resultados de Colocación del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A.
- El 16 de marzo de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 21 de marzo de 2023 se comunicó el Aviso de Aumento de Capital del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 24 de marzo de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 28 de marzo de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 28 de marzo de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de cuotas del Fondo Equilibrio Sabbi Clase A y B.
- El 13 de abril de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 17 de abril de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 21 de abril de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Equilibrio Sabbi-Fondo de Inversión.
- El 25 de abril de 2023 se comunicaron los Resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi -Fondo de Inversión.
- El 27 de abril de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 27 de abril de 2023 se informaron los acuerdos aprobados por la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Participes del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión del 26 de abril de 2023.
- El 27 de abril de 2023 se declaró desierta la primera convocatoria a Asamblea General Ordinaria No Presencial de Participes del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 28 de abril de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 15 de mayo de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 17 de mayo de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 18 de mayo de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 25 de mayo de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 25 de mayo de 2023 se comunicaron los Resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi -Fondo de Inversión.
- El 30 de mayo de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 01 de junio de 2023 se comunicó la Designación de Sociedad Auditora Externa del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 13 de junio de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 19 de junio de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Equilibrio Sabbi

- Fondo de Inversión.
- El 20 de junio de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 21 de junio de 2023 se comunicó el nombramiento de nuevo de miembro de Comité de Inversiones del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 22 de junio de 2023 se comunicó el nombramiento de nuevo de miembro de Comité de Inversiones del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 26 de junio de 2023 se comunicaron los Resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi -Fondo de Inversión.
- El 27 de junio de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 28 de junio de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 17 de Julio de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 18 de Julio de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 20 de Julio de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 20 de Julio de 2023 se comunicaron los Resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi -Fondo de Inversión.
- El 24 de Julio de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 27 de Julio de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública de Cuota Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 14 de agosto de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 15 de agosto de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 21 de agosto de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 28 de agosto de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta - Fondo Equilibrio.
- El 28 de agosto de 2023 se comunicaron los Resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi -Fondo de Inversión.
- El 31 de agosto de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 14 de setiembre de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 15 de setiembre de 2023 se comunicó la Recompra Fondo Equilibrio.
- El 20 de setiembre de 2023 se comunicó el Aumento de capital Fondo Equilibrio.
- El 27 de setiembre de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 28 de setiembre de 2023 se comunicaron los Resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 02 de octubre de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 13 de octubre de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 17 de octubre de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 23 de octubre de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 25 de octubre de 2023 se comunicaron los Resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 27 de octubre de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 30 de octubre de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 14 de noviembre de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 15 de noviembre de 2023 se comunicó el Aviso de Recompra Fondo Equilibrio.
- El 20 de noviembre de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 27 de noviembre de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo



- Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 28 de noviembre de 2023 se comunicó el Resultado de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
  - El 30 de noviembre de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
  - El 13 de diciembre de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
  - El 14 de diciembre de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
  - El 21 de diciembre de 2023 se comunicaron los Resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
  - El 22 de diciembre de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.
  - El 26 de diciembre de 2023 se informó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo de Inversión.

#### **Cambios Comité de Inversiones:**

- El 21 de junio de 2023 se retira Jose Maria Lopez Ramos del Comité de Inversiones.
- El 22 de junio de 2023 ingresa Sergio Cubillas Rivera al Comité de Inversiones.
- El 22 de junio de 2023 se retira Sergio Cubilla Rivera del Comité de Inversiones.
- El 23 de junio de 2023 ingresa Marlon Alexis Santos Vilca al Comité de Inversiones.
- El 8 de setiembre se retira Juan Manuel Valdeiglesias Navas del Comité de Inversiones.
- El 8 de setiembre ingresa Carlos Salomón Gamero Rosell al Comité de Inversiones.

#### **Cambios Comité de Vigilancia:**

- No hubo cambio de miembros del Comité de Vigilancia durante el año 2023.

### **2.1.12. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo**

A la fecha no hubo excesos de inversión ni inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo.

#### **a. Patrimonio Neto**

El Patrimonio Neto al cierre del año 2023 asciende a USD 3,625,389. Al cierre de diciembre de 2022, el Patrimonio Neto ascendía a USD 1,508,518. El aumento en dicha cuenta corresponde principalmente al resultado positivo del periodo, que asciende en USD 139,574 respecto al año anterior y a los aumentos de capital realizados durante el 2023, por un total de USD 2,0085,578.

#### **b. Estado de Pérdidas y Ganancias**

##### ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>INGRESOS</b>			
Intereses por rendimiento de bonos	6 (a)	58,288	39,218
Rescates de cuotas de participación	6 (b)	401,205	90,529
		459,493	129,747
Costo de cuotas de participación	6 (b)	(318,098)	(88,522)
		141,395	41,225
<b>(GASTOS) INGRESOS OPERATIVOS</b>			
Remuneraciones de la Sociedad Administradora	7	(41,782)	(12,094)
Otros gastos	10	(30,310)	(13,846)
Otros ingresos		821	-
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	6	69,646	16,526
Diferencia de cambio, neta		(196)	(58)
		(1,821)	(9,472)
Utilidad neta		139,574	31,753
		=====	=====

El principal componente de estos ingresos proviene del devengue de los intereses de los bonos a tasa fija y bonos TDR emitidos mediante oferta privada, de las devoluciones de capital producto de las inversiones realizadas en periodos anteriores, y en menor medida a los rendimientos y dividendos por cuotas de participación de fondos de inversión. Acumulado al 31 de diciembre de 2023, los ingresos de actividades operacionales del Fondo ascienden a USD 459,493<sup>1</sup>.

Los gastos operacionales acumulados generales ascienden a USD (30,310), explicados principalmente por la Comisión de Suscripción de Cuotas y el pago de tributos. Asimismo, el gasto por remuneración de la Sociedad Administradora es equivalente a (41,782). Además, la fluctuación de medición de los instrumentos financieros es equivalente a USD 69,646 al cierre del 2023, debido al aumento de la valorización de las inversiones en cuotas de fondos de inversión.

Como consecuencia de lo anterior, se obtiene una Utilidad Neta del Fondo durante el periodo 2023 de USD 139,574.

### c. Inversiones del Fondo

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo invierte en una cartera de tres (3) tipos de instrumentos financieros: Bonos Corporativos, Bonos Convertibles en Acciones y Certificados de Participación en Cuotas, por un valor de USD 3,554,607, cuyo detalle se muestra en el Anexo 1 de este documento.

Los movimientos de inversión se generaron basados en la construcción de un portafolio que sigue los objetivos trazados a partir de los informes de inteligencia colectiva. Esto permite que, en promedio, se genere mayor rentabilidad que un *portfolio manager* de un fondo mutuo o *hedge fund* en la mayoría de las ocasiones.

Cabe señalar que los riesgos inherentes a los objetivos de inversión están fuertemente vinculados al desempeño de los proyectos inmobiliarios que generan los flujos para el pago de la deuda en los títulos valores y del performance de las inversiones de los Fondos de inversión. Asimismo, la liquidez y solvencia económica-financiera del emisor constituyen otro riesgo de inversión. Finalmente, y en general, el contexto macroeconómico y del sector inmobiliario, así como el desempeño económico-financiero de las empresas emisoras pueden afectar los rendimientos de las inversiones.

### d. Evolución de Valor Cuota (USD)

A continuación, se indica la evolución del valor cuota del Fondo durante el ejercicio 2023.

Fecha	Valor Cuota
Ene-23	1.05424178
Feb-23	1.06229249
Mar-23	1.07294195
Abr-23	1.07924690
May-23	1.08818630
Jun-23	1.09758308
Jul-23	1.10459942
Ago-23	1.11215288
Set-23	1.09832925
Oct-23	1.10071015
Nov-23	1.11815879
Dic-23	1.12626915

De igual manera se indica que no hubo pago de dividendos de las Cuotas durante el año 2023.

### 2.1.13. Contingencias

Durante el periodo 2023, el Fondo no presentó deudas tributarias u otros que se encuentren en procedimiento contencioso y/o que puedan afectar la situación financiera o resultados del

---

<sup>1</sup> Este monto excluye el costo de cuotas de participación.

mismo.

#### **2.1.14. Procesos Legales**

El Fondo no mantiene ningún proceso, causa legal o judicial pendiente en su contra. La Gerencia de la Sociedad Administradora no tiene conocimiento de ninguna causa legal o judicial, que pudiera ser abierta, o que se espere sea abierta, en contra de los intereses del Fondo.

### **3. La Sociedad Administradora**

#### **3.1. Datos Generales**

Core Capital SAF S.A. (en adelante, "Core Capital") 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. Adicionalmente, desde el 13 de octubre de 2022, mediante resolución N°094-2022-SMV/02, le fue otorgada la autorización para la administración de uno o más fondos mutuos de inversión.

La Sociedad tiene como objeto social dedicarse a la administración de fondos de inversión públicos y/o privados así como también a la administración de fondos mutuos de inversión; a la vez 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 2023 es Calle República de Colombia Nro. 791 Oficina. 702 - San Isidro, Lima - Perú. Asimismo, su página web es [www.corecapital.com.pe](http://www.corecapital.com.pe) y su número de teléfono es (+511) 714-4547. El e-mail es [corecapital@corecapital.com.pe](mailto:corecapital@corecapital.com.pe)

#### **3.2. Composición Accionaria**

El capital social de Core Capital, al 31 de diciembre de 2023, es de S/ 4'799,564.00, representado por 4'799,564 acciones de un valor nominal de S/ 1.00 cada una, íntegramente creadas, suscritas y totalmente pagadas.

Al 31 de diciembre del 2023, la composición accionarial tiene la siguiente estructura:

<b>Accionista</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>Participación</b>
Juan Carlos Tassara García	Peruana	46%
Jorge Martín Ruiz Ortiz	Peruana	46%
Aldo Ruy Fuertes Anaya	Peruana	5%
Luis Marcelo Indacochea Palacios	Peruana	3%

Todas las acciones tienen derecho a voto y existen dos accionistas con tenencia mayor al 10%.

No existen acciones preferentes ni acciones de inversión.

#### **3.3. Grupo Económico**

Core Capital es una empresa que forma parte del Grupo Edifica, cuyo giro de negocio principal es el desarrollo inmobiliario. Se adjunta como Anexo 2 el organigrama del Grupo Edifica.

#### **3.4. Descripción de Operaciones y Desarrollo**

##### **3.4.1. Fondos Administrados**

La denominación y características de los fondos administrados por Core Capital SAF, durante

el ejercicio 2023 se presentan a continuación:

<b>Nombre</b>	<b>Tipo</b>	<b>N° Partícipes</b>	<b>Estado</b>
Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión	Fondo Público	228	Activo
Fondo Edifica V - Fondo de Inversión	Fondo Público	65	Activo
Fondo Edifica Core II - Fondo de Inversión	Fondo Público	70	Activo
Fondo Derivados Financieros - Fondo de Inversión	Fondo Privado	4	Activo
Fondo REIT LATAM - Fondo de Inversión	Fondo Privado	22	Activo
Fondo Edifica Core - Fondo de Inversión	Fondo Privado	0	Inactivo
Fondo Praedium	Fondo Público	0	Inactivo/Liquidado
Fondo Performance	Fondo Privado	0	Inactivo
Fondo Equilibrio Sabbi - Fondo De Inversión	Fondo Público	84	Activo
Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo De Inversión	Fondo Público	182	Activo
Fondo Seguridad Sabbi - Fondo De Inversión	Fondo Público	13	Activo
Fondo Sabbi Habilitador - Fondo De Inversión	Fondo Público	67	Activo
Fondo Sabbi Real Estate - Fondo De Inversión	Fondo Público	0	Inactivo/Liquidado
Fondo Sabbi PE/VC- Fondo De Inversión	Fondo Público	0	Inactivo/Liquidado

### 3.4.2. Procesos Legales

La Sociedad Administradora no mantiene ningún proceso, causa legal o judicial pendiente en su contra. La Gerencia no tiene conocimiento de ninguna causa legal o judicial, que pudiera ser abierta, o que se espere sea abierta, en contra de los intereses de la Sociedad Administradora.

### 3.4.3. Administración: Directorio y Gerencia

#### Juan Carlos Tassara García

Director - Socio

- 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)

#### Jorge Martín Ruiz Ortiz

Director - 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).

#### Aldo Ruy Fuertes Anaya

Director - Gerente General - Socio

- MBA INCAE Business School
- 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)

#### **Jose Luis Casabonne Ricketts**

Director Independiente

- Más de 20 años de experiencia en posiciones ejecutivas en empresas referentes de la industria financiera y amplia experiencia como director independiente en empresas de diferentes sectores.
- Miembro del Directorio y presidente del Comité de Auditoría de Engie Energía del Perú; Caja Rural de Ahorro y Crédito INCASUR; INCATOPS, Refinería la Pampilla, CARDIF del Perú, Compañía de Seguros y Reaseguros, entre otras.
- Ex Gerente General del Banco Ripley Perú.
- Bachiller en Economía por la Universidad del Pacífico.
- Maestría en administración por IESA, Instituto de Estudios Superiores en Administración.

#### **Marco Antonio Zaldívar García**

Director Independiente

- Más de 30 años de experiencia en el área de Auditoría, realizando auditorías y evaluaciones financieras a las principales empresas de diversos sectores en el país.
- Contador Público Colegiado, egresado de la Universidad de Lima.
- MBA en Adolfo Ibáñez School of Management USA.
- Programa de Desarrollo Directivo del PAD Universidad de Piura.
- Programa de Gobierno Corporativo, Yale School of Management (USA).
- Director independiente de Compañía de Minas Buenaventura S.A.A., Empresa Editora El Comercio S.A., Técnica Avícola S.A. y Core Capital SAF S.A.

#### **Francisco José Pinedo Fernández**

Director Independiente

- Más de 18 años de experiencia trabajando con Directores y C-Suite de distintos continentes, sectores, tamaños, madurez para rediseñar su estrategia y transformar sus organizaciones.
- Licenciado de la Pacífico, MBA y especializaciones en estrategia, crecimiento, y transformación en Harvard Business, Kellogg, INSEAD, NYU, MIT, IESE y el Institute of Directors (Londres).
- Fundador de Strategy for Value.
- Miembro del Directorio de diferentes empresas privadas.

## ANEXO 1

### DETALLE DE LAS INVERSIONES DEL FONDO

#### Detalle de las Inversiones en Bonos

Nº	Emisor	Proyecto/ Subyacente	Tasa mínima	Costo/Monto de Inversión (USD)	Valorización 4T23 (USD)	% Cartera de Bonos	% del Valor Total de Activos
1	DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA S.A.C.	Proyecto 28 de Julio	3.00%	105,000	104,179	40.25%	2.85%
2	DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA S.A.C.	Proyecto 28 de Julio	3.00%	75,000	75,085	29.01%	2.05%
3	FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION	Domus Brickell	8.12%	40,000	39,846	15.40%	1.09%
4	EDIFICA INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A.C.	Proyecto Artline	3.00%	39,700	39,696	15.34%	1.08%
<b>Total</b>			<b>3.79%</b>	<b>259,700</b>	<b>258,806</b>	<b>100.00%</b>	<b>7.07%</b>

#### Detalle de las Inversiones en Cuotas de Fondos de Inversión

Nº	Emisor	Nº de Cuotas	Costo/Monto de Inversión (USD)	Valorización 4T23 (USD)	% Cartera de Cuotas	% del Valor Total de Activos
1	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE C-BS) (1)	504,997	510,681	518,005	15.72%	14.16%
2	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE K) (2)	332,673	341,590	346,002	10.50%	9.46%
3	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE I)	321,724	328,845	343,480	10.42%	9.39%
4	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE C-MAC) (3)	309,400	326,843	336,177	10.20%	9.19%
5	FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION (CLASE A)	282,175	308,763	334,511	10.15%	9.14%
6	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE J)	252,139	252,599	259,619	7.88%	7.10%
7	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE M) (4)	228,500	228,500	228,320	6.93%	6.24%
8	FONDO EDIFICA V - FONDO DE INVERSION (CLASE A)	183,136	203,141	222,152	6.74%	6.07%
9	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE G) (5)	137,617	141,001	141,237	4.29%	3.86%
10	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE A- BCKRT) (6)	142,702	144,998	138,207	4.19%	3.78%
11	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE L) (7)	120,000	120,000	120,694	3.66%	3.30%
12	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE A-MED)	102,372	106,499	107,483	3.26%	2.94%
13	FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSION (8)	50,152	78,775	80,333	2.44%	2.20%
14	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE B-SCHRG)	52,500	52,500	54,935	1.67%	1.50%
15	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE D-PRTRNG) (9)	54,000	54,000	54,084	1.64%	1.48%
16	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE A-CRK) (10)	10,000	10,000	10,562	0.32%	0.29%
<b>Total</b>		<b>3,084,087</b>	<b>3,208,735</b>	<b>3,295,801</b>	<b>100.00%</b>	<b>90.08%</b>

## ANEXO 2

### ORGANIGRAMA DEL GRUPO EDIFICA



