

# OPORTUNIDAD SABBI

## FONDO DE INVERSIÓN

MEMORIA ANUAL 2022

**MEMORIA ANUAL 2022**  
**Fondo Oportunidad Sabbi – Fondo de Inversión**  
**Al 31 de diciembre de 2022**

1.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.....	3
2.	EL FONDO .....	4
2.1	Datos Generales .....	4
2.1.1	Denominación.....	4
2.1.2	Objeto de Inversión y Política de inversiones del Fondo .....	4
2.1.3	Plazo de duración del Fondo.....	5
2.1.4	Datos relativos a su inscripción en el Registro Público de Mercado de Valores.....	5
2.1.5	Clases de Cuotas.....	5
2.1.6	Valor Nominal de la Cuota, número de cuotas emitidas, número de cuotas pagadas, y el porcentaje pendiente de pago, condiciones y plazos de pago .....	5
2.1.7	Relación de los miembros del Comité de Inversiones y Comité de Vigilancia del Fondo .....	6
2.1.8	Datos relativos a los asesores de inversión .....	7
2.1.9	Datos del Custodio.....	7
2.1.10	Política de distribución de dividendos del Fondo.....	7
2.2	Descripción de operaciones y desarrollo del Fondo.....	7
2.2.1	Excesos de participación presentados en el Fondo .....	7
2.2.2	Excesos de inversión e inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo .....	8
2.2.3	Hechos de Importancia ocurridos en el Fondo.....	8
2.2.4	Análisis y evolución de las operaciones del Fondo.....	10
2.2.5	Contingencias.....	11
2.3	Procesos Legales .....	11
3.	La Sociedad Administradora .....	12
3.1	Datos Generales .....	12
3.2	Composición Accionaria .....	12
3.2.1	Grupo Económico .....	13
3.3	Descripción de Operaciones y Desarrollo .....	13
3.3.1	Fondos Administrados .....	13
3.4	Procesos Legales .....	14
3.5	Administración .....	14
3.5.1	Directorio y Gerencia.....	14

## 1. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente sobre la administración del FONDO OPORTUNIDAD SABBI – FONDO DE INVERSIÓN al 31 de diciembre del 2022. 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:** 11 de abril de 2023



---

**Aldo Ruy Fuertes Anaya**  
**Gerente General**

## 2. EL FONDO

### 2.1 Datos Generales

#### 2.1.1 Denominación

El Fondo Oportunidad Sabbi – Fondo de Inversión (en adelante, 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 2022, el Fondo ha invertido en una cartera de tres (3) tipos de instrumentos financieros: Bonos Corporativos en Moneda Extranjera, Bonos Convertibles en Acciones y Certificados de Participación en Cuotas.

Durante el año 2022, el Fondo tuvo 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.

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 (en adelante, el “Reglamento”).

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, los mismos que se encuentran estipulados en el artículo 16 del Reglamento. Asimismo, cabe mencionar que al iniciar el periodo de desinversión del Fondo o ante algún pago anticipado de los títulos valores, los límites estipulados en el cuadro adjunto pueden no ser cumplidos.

	<b>INSTRUMENTOS</b>	<b>CLASIFICACIÓN DE RIESGO</b>	<b>LÍMITE MÁXIMO</b>	<b>LÍMITE MÍNIMO</b>
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	100%	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	100%	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	100%	0%
I	Derivados financieros.	No aplica	100%	0%
J	Instrumentos financieros de rendimiento estructurado.	No aplica	100%	0%
K	Commodities y derechos sobre estos.	No aplica	100%	0%
L	Derechos de propiedad, usufructo, o superficie sobre Inmuebles ubicados en el Perú.	No aplica	100%	0%
M	Operaciones de Reporte y Pacto de Recompra.	No aplica	100%	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° 138-2021-SMV/10.2, de fecha 14 de diciembre de 2021.

### 2.1.5 Clases de Cuotas

Al 31 de diciembre del 2022, 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 los mismos.
- 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 Valor Nominal de la Cuota, número de cuotas emitidas, número de cuotas pagadas, y el porcentaje pendiente de pago, condiciones y plazos de pago

Al 31 de diciembre del 2022, el Fondo tiene 2,224,135 cuotas comunes, íntegramente suscritas y totalmente pagadas, cuyo valor cuota asciende a US\$ 1.0642373299 por cada una y un valor nominal de US\$ 1.00.

	Nro. Cuotas	Nro. Partícipes	Valor Nominal (USD)
Clase A	1,199,022	65	1,199,022
Clase B	1,025,113	16	1,025,113
<b>Total</b>	<b>2,224,135</b>	<b>76</b>	<b>2,224,135</b>

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

### 2.1.7.1 Comité de Inversiones

Los miembros del Comité de Inversiones del Fondo durante el año 2022 han sido los siguientes:

#### 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.
- Exdirector - Gerente de Popular SAFI
- Ex Gerente General de Concordia Capital Group
- Fundador Asociación de Secretarios Corporativos de Latinoamérica (ASCLA).

#### José María Lopez Ramos

- Candidato a CFA Nivel 2 Aprobado
- Bachiller en Administración, Universidad del Pacífico.
- Gerente de Fondos de Inversión de Core Capital.
- Jefe de Inversiones de VOLCOMCAPITAL.
- Analista Senior de Buyside Research de Credicorp Capital Asset Management.
- Se ha desempeñado como Analista de Mesa de Inversiones y Analista de Inversiones Inmobiliarias en Interseguro CIA de Seguros.
- Más de 8 años de experiencia en Inversiones y Finanzas.

#### Juan Manuel Valdeiglesias Navas

- Chartered Financial Analyst (CFA) Charterholder.
- Licenciado en Economía, Universidad del Pacífico.
- Jefe de Fondos de Inversión de Core Capital SAF.
- Gerente de Finanzas en Turrís Telecom.
- Analista Senior de Inversiones y Crédito en Latam Trade Capital.
- Analista de Estrategia de Inversión en Profuturo AFP.
- Consultor Externo de Private Equity en TC Latin America Partners.

### 2.1.7.2 Comité de Vigilancia

Los miembros del Comité de Vigilancia, durante el año 2022, han sido los siguientes:

#### José Luis Navas

- 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

- Máster 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 al proveedor de portafolio

Durante el periodo de 2022, Sabbi S.A.C. ha brindado asesoría de inversión para formar el portafolio del fondo. A partir de los informes recibidos, los miembros del Comité de Inversiones se encargan de analizar la información recibida y decidir el portafolio. Dicho portafolio está definido como la cartera de inversiones que puede contener una o más operaciones o valores establecidos en el Artículo 16° del Reglamento de Participación del Fondo.

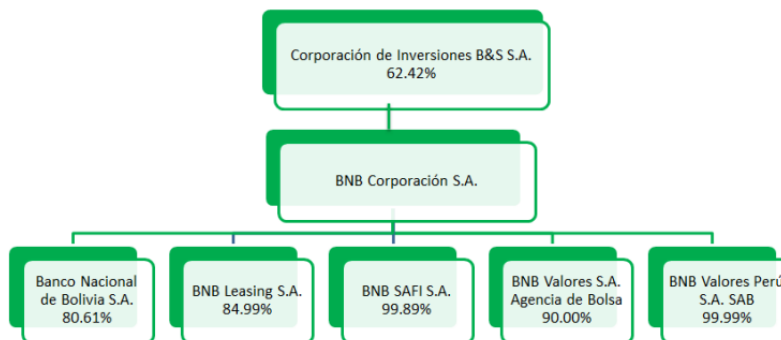
#### 2.1.9 Datos del Custodio

Al corte del 2022, 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 S.A. Sociedad Agente de Bolsa, brinda el servicio de custodia a los instrumentos de deuda del Fondo.

BNB Valores Perú S.A. Sociedad Agente de Bolsa, tiene por objeto social las actividades de intermediación de valores e instrumentos financieros por cuenta de terceros y/o por cuenta propia en mecanismos centralizados de negociación o fuera de estos.

A continuación, se muestra la estructura del Grupo Económico al que pertenece:



#### 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.

## 2.2 Descripción de operaciones y desarrollo del Fondo

### 2.2.1 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.

### 2.2.2 Excesos de inversión e inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo

Durante el periodo 2022, no se presentaron excesos en los límites de inversión, ni en inversiones no previstas en el Reglamento

### 2.2.3 Hechos de Importancia ocurridos en el Fondo

- El 03 de enero de 2022, se culminó con éxito el primer levantamiento de capital del Fondo por USD 130,000.
- El 02 de febrero de 2022, se culminó con éxito el segundo levantamiento de capital del Fondo por USD 304,992.
- El 02 de marzo de 2022, se culminó con éxito el tercer levantamiento de capital del Fondo por USD 9,999.87.
- El 07 de abril de 2022, se comunica el acuerdo de aumento de capital del Fondo.
- El 19 de abril de 2022, se comunica la cancelación de la Oferta Pública de las cuotas de participación del Fondo.
- El 03 de mayo de 2022, se comunica el acuerdo de aumento de capital del Fondo.
- El 10 de mayo de 2022, se comunica el inicio de la Oferta Pública de las cuotas de participación del Fondo.
- El 23 de mayo de 2022, se informa el resultado de la colocación de las cuotas de participación del Fondo.
- El 30 de mayo de 2022, se comunica la renuncia de un miembro del Comité de Vigilancia.
- El 09 de junio de 2022, se comunica el acuerdo de aumento de capital del Fondo.
- El 16 de junio de 2022, se comunica el inicio de la Oferta Pública de las cuotas de participación del Fondo.
- El 27 de junio de 2022, se informa el resultado de la colocación de las cuotas de participación del Fondo.
- El 7 de julio de 2022, se comunicó el acuerdo de Aumento de Capital del Fondo.
- El 14 de julio de 2022, se comunicó el acuerdo de Aumento de Capital del Fondo.
- El 14 de julio de 2022, se informó del inicio de Oferta Pública de Cuotas de Participación del Fondo.
- El 15 de julio de 2022, se comunicó la designación de la Sociedad Auditora Externa del Fondo.
- El 21 de julio de 2022, se informó acerca del inicio de Oferta Pública de Cuotas de participación Clase B del Fondo.
- El 26 de julio de 2022, se informó acerca de los resultados de Colocación de Cuotas de Participación Clase A del Fondo.
- El 4 de agosto de 2022, se informó acerca de los resultados de Colocación de Cuotas de Participación Clase B del Fondo.
- El 12 de agosto de 2022, se comunicó la aprobación de la Recompra de Cuotas del Fondo.
- El 18 de agosto de 2022, se comunicó el acuerdo de Aumento de Capital del Fondo.
- El 19 de agosto de 2022, se informó acerca de los resultados de Colocación de Cuotas de Participación Clase A y B del Fondo.
- El 23 de agosto de 2022, se comunicó la designación de un nuevo miembro del Comité de Vigilancia del Fondo.
- El 25 de agosto de 2022, se informó acerca del inicio de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase A y B del Fondo.
- El 25 de agosto de 2022, se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas A y B del Fondo.
- El 31 de agosto de 2022, se realizó la comunicación de acuerdos de la Asamblea de Partícipes del Fondo.
- El 7 de septiembre de 2022, se informó acerca de los resultados de Colocación de Cuotas de Participación Clase A y B del Fondo.
- El 12 de septiembre de 2022, se comunicó la aprobación de la Recompra de Cuotas del Fondo.
- El 19 de septiembre de 2022, se comunicó el acuerdo de Aumento de Capital del Fondo.
- El 20 de septiembre de 2022, se informó acerca de los resultados de Recompra de Cuotas de Participación Clase A y B del Fondo.
- El 22 de septiembre de 2022, se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas A y B del Fondo.
- El 26 de septiembre de 2022, se realizó la comunicación de acuerdos de la Asamblea



de participes del Fondo.

- El 26 de setiembre de 2022, se informó acerca del inicio de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase A y B del Fondo.
- El 4 de octubre de 2022, se produjo el cambio de miembros del Comité de Inversiones del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 6 de octubre de 2022, se publicaron los resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 11 de octubre de 2022, se realizó la recompra de cuotas del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 19 de octubre de 2022, se comunicó, en la página de la SMV, el Valor Cuota aplicable para efectos del Derecho de Separación del Fondo Oportunidad Sabbi.
- El 19 de octubre de 2022, se comunicaron los resultados de la recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo.
- El 21 de octubre de 2022, se produjo la reducción de capital por recompra de las Cuotas A y B del Fondo.
- El 24 de octubre de 2022, se realizó el aumento de capital del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 31 de octubre de 2022, se publicó el Aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi.
- El 3 de noviembre de 2022, se comunicaron los resultados del Derecho de Separación del Fondo.
- El 11 de noviembre de 2022, se anunciaron los resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi.
- El 16 de noviembre de 2022, se anunció la recompra de cuotas del Fondo Oportunidad.
- El 22 de noviembre de 2022, se realizó el Aumento de Capital del Fondo Oportunidad Sabbi (Clase A y B).
- El 24 de noviembre de 2022, se anunciaron los resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo.
- El 28 de noviembre de 2022, se anunció la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad.
- El 29 de noviembre de 2022, se comunicó el Aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi.
- El 14 de diciembre de 2022, se comunicaron los resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi.
- El 14 de diciembre de 2022, se anunció la recompra de Cuotas del Fondo Oportunidad Sabbi.
- El 15 de diciembre de 2022, se realiza convocatoria a Juntas de accionistas, acreedores o asamblea de obligacionistas y acuerdos adoptados.
- El 22 de diciembre de 2022, se anunciaron los resultados de Recompra de las Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi.
- El 26 de diciembre de 2022, se anunció el aumento de Capital del Fondo Oportunidad Sabbi.
- El 26 de diciembre de 2022, se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi.
- El 30 de diciembre de 2022, se comunicaron los acuerdos adoptados en segunda convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Participes del Fondo Oportunidad Sabbi.

#### **Cambios Comité de Inversión:**

- El 01 de marzo de 2022, se retira a Ericka Sofia Nuñez Schlegelberger del Comité de Inversiones.
- El 02 de marzo de 2022, ingresa German Francisco Villa Mardon al Comité de Inversiones.
- El 04 de octubre de 2022, se retira a German Francisco Villa Mardon del Comité de Inversiones.
- El 04 de octubre de 2022, se retira a Jacinto Ygnacio Laso Pedraglio del Comité de Inversiones.
- El 05 de octubre de 2022, ingresa José María Lopez Ramos al Comité de Inversiones.
- El 05 de octubre de 2022, ingresa Juan Manuel Valdeiglesias Navas al Comité de Inversiones.

**Cambios Comité de Inversión:**

- El 23 de agosto de 2022, se retira a Ingrid del Solar del Comité de Vigilancia.
- El 23 de agosto de 2022, ingresa Gabriella Sheryl Valenzuela Ramírez del Comité de Vigilancia.

**2.2.4 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.

**2.2.4.1 Patrimonio Neto**

El Patrimonio Neto al cierre del año 2022 asciende a USD 2,367,007. Al cierre de diciembre de 2021, el Patrimonio Neto ascendía a USD -34. El aumento en dicha cuenta corresponde principalmente al resultado positivo del periodo, que asciende a USD 49,249 y al levantamiento de capital realizado:

- Se realizaron levantamientos de capital durante el 2022 por un total de USD 2,275,179, del cual USD 465,443 fue levantado durante el último trimestre.

El valor mencionado del Patrimonio Neto implica también un aumento en el último trimestre del 2022 por un valor de USD 526,016 con respecto del trimestre anterior, lo cual también se genera principalmente por los levantamientos de capital realizados, y en menor medida por el valor de las primas de capital y los resultados del periodo.

**2.2.4.2 Estado de Pérdidas y Ganancias**

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>INGRESOS</b>			
Intereses por rendimiento de bonos	6 (a)	64,831	-
Rescates de cuotas de participación	6 (b)	197,571	-
		-----	----
		262,402	-
Costo de cuotas de participación	6 (b)	(193,036)	-
		-----	----
		69,366	-
		-----	----
<b>GASTOS (INGRESOS) OPERATIVOS</b>			
Remuneraciones de la Sociedad Administradora	7	(16,887)	-
Otros gastos	9	(17,521)	(34)
Otros ingresos		1,683	-
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	6	12,658	-
Pérdida por diferencia de cambio, neta		(50)	-
		-----	----
Utilidad (pérdida) neta		49,249	(34)
		=====	===

La principal fuente de ingresos del Fondo es el devengue de intereses de sus inversiones en títulos valores representativos de deuda no inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores emitidos por personas jurídicas del sector. Acumulado al 31 de diciembre de 2022, los ingresos de actividades operacionales del Fondo ascienden a USD 64,831<sup>1</sup>.

Los gastos operacionales acumulados generales ascienden a USD 17,521, explicados principalmente por la Comisión de Suscripción de Cuotas por un importe de USD 5,262 y Auditoría por un importe de USD 2,500. Asimismo, el gasto por remuneración de la Sociedad Administradora es equivalente a 16,887. Además, la fluctuación de medición de los instrumentos financieros es equivalente a USD 12,658 al cierre del 2022, 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 2022 de USD 49,249.

<sup>1</sup> Este monto excluye ingresos por venta de inversiones mobiliarias/rescates

### 2.2.4.3 Inversiones del Fondo

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo invierte en una cartera de tres (3) tipos de instrumentos financieros: Bonos Corporativos en Moneda Extranjera, Bonos Convertibles en Acciones y Certificados de Participación en Cuotas, por un valor nominal de USD 2,282,536:

#### Detalle de las Inversiones en Bonos

N°	Emisor	Proyecto/ Subyacente	TEA	Costo/Monto de Inversión (USD)	Valorización Actual (USD) (31/12/2022)	% en cartera de Bonos	% del Valor Total de los Activos	Intereses Devengados Acumulados (USD)
1	CP INVERSIONES INMOBILIARIA US S.A.C.	Domus Brickell Park	7.00%	40,000	38,598	4.16%	1.63%	0
2	EDIFICA INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A.C.	Proyecto Artline	3.00%	89,700	87,004	9.37%	3.67%	15,670
3	EDIFICA INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A.C.	Terreno Artline	8.00%	0	0	0.00%	0.00%	0
4	DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA S.A.C.	Proyecto San Martín	8.00%	6,200	6,117	0.66%	0.26%	4
5	DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA S.A.C.	Proyecto 28 de Julio	3.00%	205,000	201,128	21.67%	8.48%	17,712
6	DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA S.A.C.	Proyecto 28 de Julio	3.00%	150,000	145,222	15.65%	6.12%	10,685
7	CP INVERSIONES INMOBILIARIA US S.A.C.	Domus Brickell Park	8.00%	96,709	90,744	9.78%	3.83%	0
8	EDIFICA INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A.C.	Proyecto Artline	3.00%	200,991	201,172	21.67%	8.48%	9,237
9	DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA S.A.C.	Proyecto San Martín	3.00%	100,000	100,421	10.82%	4.23%	4811
10	DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA S.A.C.	Proyecto 28 de Julio	3.00%	58,191	57,727	6.22%	2.43%	943
<b>Total</b>			<b>3.71%</b>	<b>946,791</b>	<b>928,132</b>	<b>100.00%</b>	<b>39.12%</b>	<b>59,062</b>

N°	Emisor	Proyecto/ Subyacente	No. de cuotas	Costo/Monto de Inversión (USD)	Valorización Actual (USD) (31/12/2022)	% en cartera de Cuotas	% del Valor Total de los Activos	Intereses Devengados Acumulados (USD)
1	FONDO DE DESARROLLO INMOBILIARIO 1-B - FONDO DE INVERSION	Certificado de participación	178,251.00	178,630.24	207,235.84	15.30%	8.74%	0
2	FONDO DE DESARROLLO INMOBILIARIO 1-A - FONDO DE INVERSION	Certificado de participación	21,224.00	21,224.00	20,656.36	1.53%	0.87%	0
3	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE A-MED)	Certificado de participación	196,949.00	202,248.79	210,794.80	15.56%	8.89%	0
4	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE B-BS)	Certificado de participación	150,000.00	150,000.00	152,628.51	11.27%	6.43%	0
5	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE B-CHRG)	Certificado de participación	50,000.00	50,000.00	49,954.39	3.69%	2.11%	0
6	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE B-CHG)	Certificado de participación	-	-	-	0.00%	0.00%	0
7	FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION (CLASE A)	Certificado de participación	264,190.00	278,715.46	278,914.72	20.59%	11.76%	0
8	FONDO SABBI PE/V - FONDO DE INVERSION (CLASE A-CRK)	Certificado de participación	15,000.00	15,000.00	17,029.41	1.26%	0.72%	0
9	FONDO SABBI PE/V - FONDO DE INVERSION (CLASE C-MAC)	Certificado de participación	100,000.00	100,000.00	99,897.44	7.38%	4.21%	0
10	FONDO EDIFICA V - FONDO DE INVERSION	Certificado de participación	207,621.00	217,810.72	200,250.35	14.79%	8.44%	0
11	FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSION	Certificado de participación	65,244.00	94,858.90	102,279.13	7.55%	4.31%	0
12	FONDO SABBI REAL ESTATE - FONDO DE INVERSION (CLASE A-BCKRT)	Certificado de participación	14,599.00	14,599.00	14,762.94	1.09%	0.62%	0
<b>Total</b>			<b>1,263,078.00</b>	<b>1,323,087</b>	<b>1,354,404</b>	<b>100.00%</b>	<b>57.09%</b>	<b>0</b>

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 este objetivo 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.

#### Evolución de Valor Cuota (USD)

Fecha	Valor Cuota
Ene-22	1.00028738
Feb-22	1.00449601
Mar-22	0.99693945
Abr-22	1.06415806
May-22	1.05217367
Jun-22	1.04438051
Jul-22	1.04556855
Ago-22	1.05309116
Set-22	1.04130446
Oct-22	1.04867770
Nov-22	1.06326699
Dic-22	1.06423733

Por otro lado, no hubo pago de dividendos de las Cuotas durante el año 2022.

### 2.2.5 Contingencias

Durante el periodo 2022, 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 mismo.

### 2.3 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. 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.

Core Capital SAF S.A. fue constituida el 06 de diciembre de 2016 e inscrita en los registros de personas jurídicas el 28 de diciembre de 2016. Cuenta con autorización de funcionamiento N°068-2017-SMV/02, expedida el 3 de agosto de 2017, la cual le permite la administración de uno o más fondos de inversión por oferta pública o privada. 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 2022 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

Core Capital realizó la inscripción de capital social el 28 de agosto de 2020 por un monto de S/3,138,089.00

Al 31 de diciembre del 2022, la composición accionarial tiene la siguiente estructura:

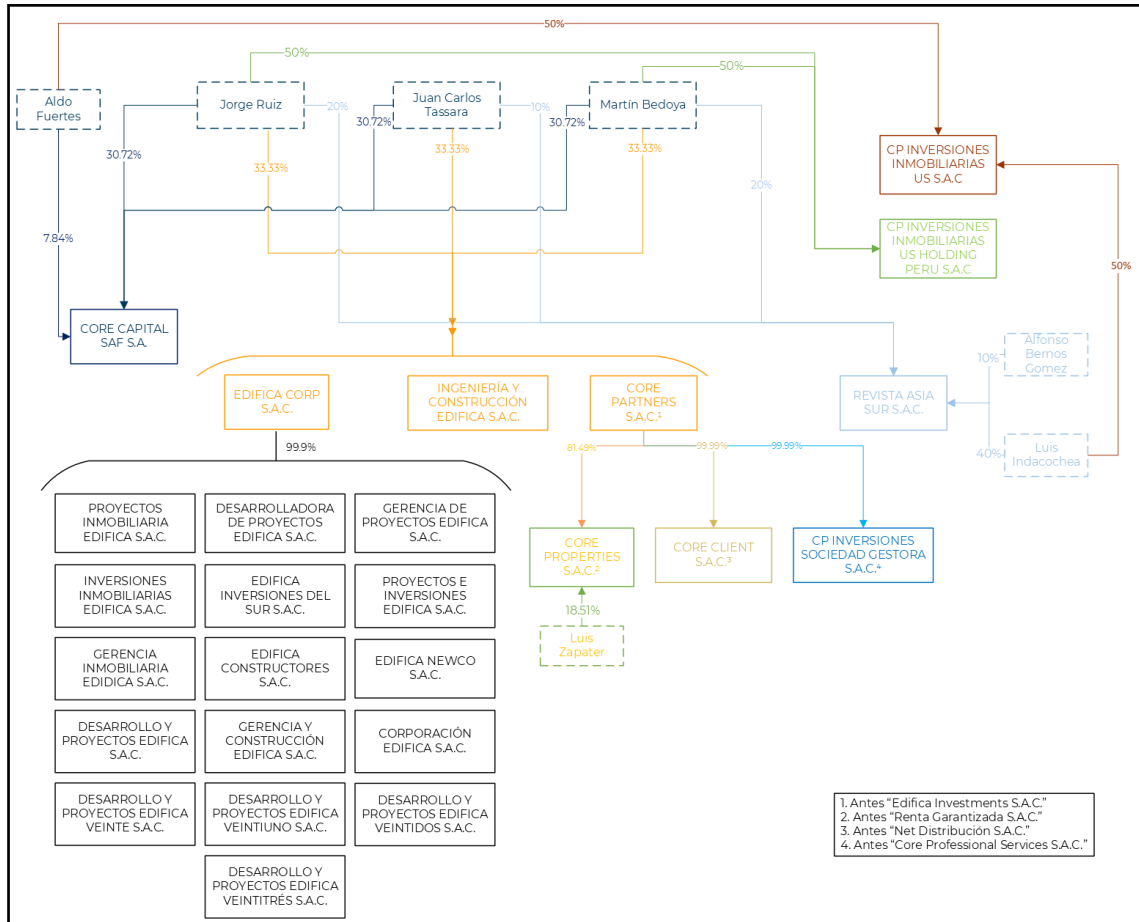
<b>Accionista</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>Participación</b>
Martin Alejandro Bedoya Benavides	Peruana	30.72%
Juan Carlos Tassara García	Peruana	30.72%
Jorge Martín Ruiz Ortiz	Peruana	30.72%
Aldo Ruy Fuertes Anaya	Peruana	7.84%

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

### 3.2.1 Grupo Económico

CORE CAPITAL es una empresa que forma parte del Grupo Edifica, el cual está enfocado en el sector inmobiliario.

#### ORGANIGRAMA DEL GRUPO EMPRESARIAL AL QUE PERTENECE CORE CAPITAL



### 3.3 Descripción de Operaciones y Desarrollo

#### 3.3.1 Fondos Administrados

La denominación y características de los fondos administrados por Core Capital SAF, durante el ejercicio 2022 se presentan a continuación:

Fondos	Número de Partícipes	Total Patrimonio (USD)	Estado
Fondo Edifica Core II	74	28,096,004	Operativo
Fondo Edifica Global	51	7,296,550	Operativo
Fondo Edifica V	19	2,211,129	Operativo
Fondo Equilibrio Sabbi	54	1,508,518	Operativo
Fondo Oportunidad Sabbi	76	2,367,008	Operativo
Fondo Sabbi Real Estate	11	1,404,027	Operativo
Fondo Seguridad Sabbi	8	277,688	Operativo
Fondo Sabbi Habilitador	22	3,609,545	Operativo
Fondo Sabbi PEVC	6	730,074	Operativo

Adicionalmente, al cierre del año 2022, Core Capital SAF tiene 1 Fondo Público que se encuentra en etapa preoperativa, siendo este el Fondo Praedium II – Fondo de Inversión. A la vez se cuenta con un fondo público en liquidación: Fondo Praedium – Fondo de Inversión.

### 3.4 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.

### 3.5 Administración

#### 3.5.1 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)
- Exdirector gerente de AsiaSur
- Fundador de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI)

##### Aldo Ruy Fuertes Anaya

Director/Gerente General

- 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.
- Exdirector - Gerente de Popular SAFI
- Ex Gerente General de Concordia Capital Group
- Fundador Asociación de Secretarios Corporativos de Latinoamérica (ASCLA)

##### Eduardo Martín Herrera Vásquez

Director

- MSc en Finanzas, London Business School.
- Ingeniero Industrial, Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Gerente General, Compañía Eléctrica El Platanal.
- Socio Fundador, 7GI.
- Directorio de Inversiones Nacionales y Multinacionales Andinas, Compañía de Inversiones Santa Cruz, Inversiones en Concreto y Afines, Compañía Eléctrica El Platanal, Administradora Fibra Prime.
- Comité Directivo de Instituto de la Calidad, Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Gerente General de Parque Arauco (2009 – 2019).
- Gerente Central de Inversiones, ProFuturo AFP (2005 – 2008).
- Gerente de Banca de Inversión, HSBC Bank PLC (2000 – 2004).
- Asociado de Administración de Activos, Espirito Santo Latin Management LTD (1997 – 1998).
- Asociado de Finanzas Corporativas, Merrill Lynch & Prisma Inversiones (1995-1996).
- Ejecutivo del Departamento Central de Negocios, Banco Continental BBVA (1993 – 1994).

##### 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.

#### Kerlyn Rosario Toscano Villena

##### Gerente Legal

- Bachiller en Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Máster Universitario en Banca y Finanzas de la Centro Europeo de Estudios Garrigues - Universidad Antonio de Nebrija (Madrid, España)
- Asociada Senior de Mercado de Capitales y Banca de Inversión del Estudio de Abogados Osorio & Asociados (2020).
- Gerente Legal y de Cumplimiento Normativo de Fit Capital SAB y Fit Capital SAF (2020).
- Subgerente de Cumplimiento Normativo de la División de Cumplimiento Corporativo, Credicorp (2016 – 2019).
- Analista Legal de la Superintendencia del Mercado de Valores (2011 – 2016).
- Abogada Contratada de la Superintendencia del Mercado de Valores (2011).

