



FONDO OPORTUNIDAD 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 OPORTUNIDAD 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 Oportunidad 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	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	10%	0%
L	Derechos de propiedad, usufructo, o superficies 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 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 5,416,190 cuotas comunes, íntegramente suscritas y totalmente pagadas, cuyo valor cuota asciende a US\$ 1.1617493171 por cada una y un valor nominal de USD 1.00.

	Nro. Cuotas	Nro. Participes	Valor Nominal (USD)
Clase A	2,410,362	151	2,410,362
Clase B	3,005,828	37	3,005,828
Total	5,416,190	182	5,416,190

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 Olguín 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 16 de enero de 2023 se informó el Resultado de Colocación del Fondo Oportunidad Sabbi Cuota Clase A y B.
- El 17 de enero de 2023 se realizó el Aviso de Recompra del Fondo Oportunidad Sabbi Cuotas Clases A y B.
- El 20 de enero de 2023 se realizó el Aumento de Capital del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
- El 25 de enero de 2023 se informaron los Resultados de Recompra del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
- El 27 de enero de 2023 se realizó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
- El 27 de enero de 2023 se realizó la Reducción de Capital por Recompra del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
- El 13 de febrero de 2023 se informaron los Resultados de Colocación del Fondo

- Oportunidad Sabbi Clase A y B.
- El 16 de febrero de 2023 se realizó el Aviso de Recompra del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 21 de febrero de 2023 se realizó el Aviso de Aumento de Capital del Fondo Oportunidad Clase A y B
 - El 24 de febrero de 2023 se informó el Resultado de Recompra del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 28 de febrero de 2023 se realizó la Reducción de Capital por Recompra del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 28 de febrero de 2023 se realizó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 9 de marzo de 2023 se realizó el Aviso de Modificación del Aviso de Oferta Pública del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 13 de marzo de 2023 se informó el Resultado de Colocación del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 16 de marzo de 2023 se realizó la Recompra de cuotas del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 17 de marzo de 2023 se realizó la Recompra de cuotas del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 21 de marzo de 2023 se realizó el Aviso de Aumento de Capital del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 24 de marzo de 2023 se realizó la Recompra de cuotas del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 28 de marzo de 2023 se realizó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 28 de marzo de 2023 se realizó la Reducción de Capital por Recompra de cuotas del Fondo Oportunidad Sabbi Clase A y B.
 - El 11 de abril de 2023 se informó la Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 13 de abril de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 17 de abril de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 21 de abril de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 25 de abril de 2023 se comunicaron los Resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 26 de abril de 2023 se informaron los acuerdos aprobados por la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión del 26 de abril de 2023.
 - El 26 de abril de 2023 se declaró desierta la primera convocatoria a Asamblea General Ordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Oportunidad 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 Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 28 de abril de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 15 de mayo de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 17 de mayo de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 18 de mayo de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 25 de mayo de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 25 de mayo de 2023 se comunicaron los Resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad 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 Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 01 de junio de 2023 se comunicó la Designación de Sociedad Auditora Externa del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 13 de junio de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
 - El 19 de junio de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Oportunidad

Sabbi - Fondo de Inversión.

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

- El 27 de noviembre de 2023 se comunicó el Aviso de Oferta Pública del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 28 de noviembre de 2023 se comunicó el Resultado de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad 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 Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 13 de diciembre de 2023 se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 14 de diciembre de 2023 se comunicó la Recompra de cuotas del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 21 de diciembre de 2023 se comunicaron los Resultados de Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 22 de diciembre de 2023 se comunicó el Aumento de Capital del Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión.
- El 26 de diciembre de 2023 se comunicó la Reducción de Capital por Recompra de Cuotas Clase A y B del Fondo Oportunidad 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 6,292,255. Al cierre de diciembre de 2022, el Patrimonio Neto ascendía a USD 2,367,008. El aumento en dicha cuenta corresponde principalmente al resultado positivo del periodo, que asciende en USD 263,488 respecto al año anterior y a los aumentos de capital realizados durante el 2023, por un total de USD 3,736,451.

b. Estado de Pérdidas y Ganancias

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

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

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
INGRESOS			
Intereses por rendimiento de bonos	6 (a)	148,375	64,831
Rescates de cuotas de participación	6 (b)	494,583	197,571
		642,958	262,402
Costo de cuotas de participación	6 (b)	(387,893)	(193,036)
Costo de liquidación de bonos	6	(2,709)	-
		252,356	69,366
GASTOS (INGRESOS) OPERATIVOS			
Remuneraciones de la Sociedad Administradora	7	(74,173)	(16,887)
Otros gastos	9	(44,025)	(17,521)
Otros ingresos		2	1,683
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	6	129,706	12,658
Pérdida por diferencia de cambio, neta		(378)	(50)
		11,132	(20,117)
Utilidad neta		263,488	49,249
		=====	=====

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 642,958¹.

Los gastos operacionales acumulados generales ascienden a USD (44,025), 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 (74,173). Además, la fluctuación de medición de los instrumentos financieros es equivalente a USD 129,706 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 263,488.

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 6,092,269, 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	1.07537693
Feb-23	1.08544373
Mar-23	1.09825849
Abr-23	1.10673058
May-23	1.11699804
Jun-23	1.12834724
Jul-23	1.13802740
Ago-23	1.14693703
Set-23	1.13172442
Oct-23	1.13761809
Nov-23	1.15185790
Dic-23	1.16174932

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

¹ 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 y su número de teléfono es (+511) 714-4547. El e-mail es 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:

Accionista	Nacionalidad	Participación
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:

Nombre	Tipo	N° Partícipes	Estado
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%	205,000	203,398	25.35%	3.21%
2	EDIFICA INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A.C	Proyecto Artline	3.00%	200,991	203,244	25.33%	3.20%
3	DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA S.A.C.	Proyecto 28 de Julio	3.00%	150,000	147,243	18.35%	2.32%
4	DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA S.A.C.	Proyecto San Martín	3.00%	100,000	100,556	12.53%	1.59%
5	EDIFICA INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A.C.	Proyecto Artline	3.00%	89,700	89,690	11.18%	1.41%
6	DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA S.A.C.	Proyecto 28 de Julio	3.00%	58,191	58,257	7.26%	0.92%
Total			3.00%	803,882	802,387	100.00%	12.65%

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)	896,773	910,425	919,872	17.39%	14.50%
2	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE I) (2)	615,909	634,583	657,558	12.43%	10.37%
3	FONDO EDIFICA V - FONDO DE INVERSION (CLASE A) (3)	433,718	476,897	526,119	9.95%	8.29%
4	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE C-MAC) (4)	431,458	460,002	468,798	8.86%	7.39%
5	FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION (CLASE A)	365,393	396,034	433,163	8.19%	6.83%
6	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE K) (5)	335,801	346,700	349,256	6.60%	5.51%
7	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE J)	275,000	275,000	283,159	5.35%	4.46%
8	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE L) (6)	250,000	250,000	251,447	4.75%	3.96%
9	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE G) (7)	238,236	242,709	244,502	4.62%	3.85%
10	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE A-BCKRT) (8)	249,164	254,597	241,315	4.56%	3.80%
11	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE A-MED)	196,949	202,249	206,782	3.91%	3.26%
12	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE M) (9)	200,000	200,000	199,842	3.78%	3.15%
13	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (D-PRNG) (10)	159,532	160,001	159,779	3.02%	2.52%
14	FONDO EDIFICA CORE II - FONDO DE INVERSION (11)	80,249	122,927	128,542	2.43%	2.03%
15	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE B-SCHRG1)	117,957	119,999	123,428	2.33%	1.95%
16	FONDO EDIFICA V - FONDO DE INVERSION (CLASE B) (12)	63,418	78,900	80,475	1.52%	1.27%
17	FONDO SABBI HABILITADOR - FONDO DE INVERSION (CLASE A-CRK) (13)	15,000	15,000	15,844	0.30%	0.25%
Total		4,924,557	5,146,023	5,289,882	100.00%	83.40%

ANEXO 2

ORGANIGRAMA DEL GRUPO EDIFICA



