

FONDO SABBI HABILITADOR

FONDO DE INVERSIÓN

MEMORIA ANUAL 2022

1. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente sobre la administración del FONDO SABBI HABILITADOR – FONDO DE INVERSIÓN al 31 de diciembre del 2022.

Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad 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. ACERCA DEL NEGOCIO

2.1 Datos Generales del Fondo

2.1.1 Denominación

Fondo Sabbi Habilitador – Fondo de Inversión

2.1.2 Objeto de inversión y Política de inversiones del Fondo

El Fondo Sabbi Habilitador – Fondo de Inversión (en adelante, el “Fondo”) es un patrimonio autónomo constituido en el Perú. El Fondo invierte principalmente en títulos valores representativos de deuda. Durante el año 2022, se realizaron inversiones en títulos valores representativos de deuda privada.

Durante el último año, el Fondo tuvo por objetivo invertir, directa o indirectamente sus recursos principalmente en título valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV (en adelante, el “Registro”), emitidos por personas jurídicas cuyos flujos de pago estén relacionados directa o indirectamente a la inversión en Activos Alternativos.

La política de inversiones del Fondo se establece en el Reglamento de Participación del Fondo (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 15 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.

	INSTRUMENTO	CLASIFICACIÓN	LÍMITE MÁXIMO	LÍMITE MÍNIMO
A	Títulos valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en el REGISTRO, locales o extranjeros.	No aplica	100%	0%
B	Derivados financieros con fines de cobertura.	No aplica	60%	0%
C	Títulos valores representativos de participación o patrimonio, inscritos o no inscritos en el REGISTRO, locales o Extranjeros	No aplica	100%	0%
D	Depósitos a plazo para el manejo eficiente de saldos de caja.	B – en adelante (Fitch Ratings) o equivalente.	100%	0%

E	Cuotas de participación de Fondos Mutuos locales oextranjeros.	No aplica	100%	0%
F	Cuotas de participación de Fondos de Inversión locales oextranjeros.	No aplica	100%	0%
G	Patrimonios autónomos, certificados de participación en fideicomisos de titulización, notas estructuradas, securities Limited Liability Partnership, Limited Liability Company, Joint Venture y sus equivalentes en la regulación extranjera.	No aplica	100%	0%
H	Operaciones de reporte y/opactos de recompra.	No aplica	100%	0%

2.1.3 Plazo de duración del Fondo

El plazo de duración del Fondo es de veinticinco (25) 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 Registro Público de Mercado de Valores

El fondo fue inscrito en el Registro bajo régimen simplificado el 24 de mayo de 2022.

2.1.5 Clases de cuotas

Al final del año 2022, el Fondo contaba con 28 clases de cuotas, las cuales se detallan a continuación:

Clase A-MED: El vencimiento de esta cuota será de ocho (08) años desde la inscripción del Fondo. Su valor nominal es de USD 1.00 (Un Dólar y 00/100 Dólares de los Estados Unidos América).

Los titulares de estas cuotas tienen derecho a voz y voto, además tendrán derecho a suscripción preferente al momento de efectuarse la oferta de cuotas de su respectiva clase.

Los partícipes de esta clase de cuota podrán recibir pagos a cuenta de los beneficios económicos en base a las utilidades netas efectivamente generadas.

Esta clase podrá tener recompras a partir de los 36 (treinta y seis meses contados desde el día siguiente a la primera emisión de esta clase de cuotas). Luego de dicho período, los titulares de esta CLASE de cada emisión tendrán el derecho a participar de las recompras ofertadas por el FONDO, cuando así lo determine el Comité de Inversiones por delegación del Asamblea General.

Clase C-BS: El vencimiento de esta cuota será de veinticinco (25) años desde la inscripción del Fondo. Su valor nominal es de USD 1.00 (Un Dólar y 00/100

Dólares de los Estados Unidos América).

Los titulares de estas cuotas tienen derecho a voz y voto, además tendrán derecho a suscripción preferente al momento de efectuarse la oferta de cuotas de su respectiva clase.

Los partícipes de esta clase de cuota podrán recibir pagos a cuenta de los beneficios económicos en base a las utilidades netas efectivamente generadas.

Esta clase podrá tener recompras a partir de los 12 (doce) meses contados desde el momento de cada suscripción de cuotas de esta clase, esto será con periodicidad trimestral, o en los momentos que determine el Comité de Inversiones por delegación de la Asamblea General.

Clase A-CRK: El vencimiento de esta cuota será de catorce (14) años desde la inscripción del Fondo. Su valor nominal es de USD 1.00 (Un Dólar y 00/100 Dólares de los Estados Unidos América).

Los titulares de estas cuotas tienen derecho a voz y voto, además tendrán derecho a suscripción preferente al momento de efectuarse la oferta de cuotas de su respectiva clase.

Los partícipes de esta clase de cuota podrán recibir pagos a cuenta de los beneficios económicos en base a las utilidades netas efectivamente generadas.

Los titulares de esta clase tendrán derecho a participar de las recompras ofertadas por el Fondo, cuando así lo determine el Comité de Inversiones por delegación de la Asamblea General.

Clase B-SCHRG: El vencimiento de esta cuota será de veinticinco (25) años desde la inscripción del Fondo. Su valor nominal es de USD 1.00 (Un Dólar y 00/100 Dólares de los Estados Unidos América).

Los titulares de estas cuotas tienen derecho a voz y voto, además tendrán derecho a suscripción preferente al momento de efectuarse la oferta de cuotas de su respectiva clase.

Los partícipes de esta clase de cuota podrán recibir pagos a cuenta de los beneficios económicos en base a las utilidades netas efectivamente generadas.

Los titulares de esta clase tendrán derecho a participar de las recompras ofertadas por el Fondo, las cuales podrán tener periodicidad trimestral o cuando así lo determine el Comité de Inversiones por delegación de la Asamblea General.

Clase C-MAC: El vencimiento de esta cuota será de veinticinco (25) años desde la inscripción del Fondo. Su valor nominal es de USD 1.00 (Un Dólar y 00/100 Dólares de los Estados Unidos América).

Los titulares de estas cuotas tienen derecho a voz y voto, además tendrán derecho a suscripción preferente al momento de efectuarse la oferta de cuotas de su respectiva clase.

Los partícipes de esta clase de cuota podrán recibir pagos a cuenta de los beneficios económicos en base a las utilidades netas efectivamente generadas.

Esta clase podrá tener recompras a partir de los 12 (doce) meses contados desde el momento de cada emisión de esta clase, o en los momentos que determine el Comité de Inversiones por delegación de la Asamblea General.

Clase D-PRTNG: El vencimiento de esta cuota será de veinticinco (25) años desde la inscripción del Fondo. Su valor nominal es de USD 1.00 (Un Dólar y 00/100 Dólares de los Estados Unidos América).

Los titulares de estas cuotas tienen derecho a voz y voto, además tendrán derecho a suscripción preferente al momento de efectuarse la oferta de cuotas de su

respectiva clase.

Los partícipes de esta clase de cuota podrán recibir pagos a cuenta de los beneficios económicos en base a las utilidades netas efectivamente generadas.

Los titulares de esta clase tendrán derecho a participar de las recompras ofertadas por el Fondo, cuando así lo determine el Comité de Inversiones por delegación de la Asamblea General.

Clase A-BCKRT: El vencimiento de esta cuota será de veinticinco (25) años desde la inscripción del Fondo. Su valor nominal es de USD 1.00 (Un Dólar y 00/100 Dólares de los Estados Unidos América).

Los titulares de estas cuotas tienen derecho a voz y voto, además tendrán derecho a suscripción preferente al momento de efectuarse la oferta de cuotas de su respectiva clase.

Los partícipes de esta clase de cuota podrán recibir pagos a cuenta de los beneficios económicos en base a las utilidades netas efectivamente generadas.

Los titulares de esta clase tendrán derecho a participar de las recompras ofertadas por el Fondo, cuando así lo determine el Comité de Inversiones por delegación de la Asamblea General.

Clase E-CMMT: El vencimiento de esta cuota será de veinticinco (25) años desde la inscripción del Fondo. Su valor nominal es de USD 1.00 (Un Dólar y 00/100 Dólares de los Estados Unidos América).

Los titulares de estas cuotas tienen derecho a voz y voto, además tendrán derecho a suscripción preferente al momento de efectuarse la oferta de cuotas de su respectiva clase.

Los partícipes de esta clase de cuota podrán recibir pagos a cuenta de los beneficios económicos en base a las utilidades netas efectivamente generadas.

Esta clase podrá tener recompras a partir de los 24 (veinticuatro) meses contados desde el momento de cada suscripción de esta clase, o en los momentos que determine el Comité de Inversiones por delegación de la Asamblea General.

Clase F-BIP: El vencimiento de esta cuota será de veinticinco (25) años desde la inscripción del Fondo. Su valor nominal es de USD 1.00 (Un Dólar y 00/100 Dólares de los Estados Unidos América).

Los titulares de estas cuotas tienen derecho a voz y voto, además tendrán derecho a suscripción preferente al momento de efectuarse la oferta de cuotas de su respectiva clase.

Los partícipes de esta clase de cuota podrán recibir pagos a cuenta de los beneficios económicos en base a las utilidades netas efectivamente generadas.

Esta clase podrá tener recompras a partir de los 36 (treinta y seis) meses contados desde el momento de cada suscripción de esta clase, o en los momentos que determine el Comité de Inversiones por delegación de la Asamblea General.

Además, en adición a las clases de cuotas anteriormente mencionadas, el Fondo tiene registradas las siguientes clases de cuotas que, al cierre del año 2022, no han realizado algún tipo de levantamiento y, por lo tanto, no han emitido cuotas:

Clase G, Clase H, Clase I, Clase J, Clase K, Clase L, Clase M, Clase N, Clase Ñ, Clase O, Clase P, Clase Q, Clase R, Clase S, Clase T, Clase U, Clase V, Clase W y Clase X.

2.1.6 Valor nominal de la cuota, número de cuotas, porcentaje de cuotas pagadas, porcentaje pendiente de pago, condiciones y plazos de pago del último

A continuación, se detalla la distribución de las clases, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y pagadas, así como el número de partícipes y valor nominal de cuotas emitidas al 31 de diciembre de 2022.

Cuota	N° de cuotas emitidas	N° de Partícipes	Valor Nominal de cuotas emitidas(USD)
Clase A-MED	1,071,129	11	\$ 1,071,129.00
Clase C-BS	2,197,317	16	\$ 2,197,317.00
Clase B-SCHRG	227,500	4	\$ 227,500.00

2.1.7 Miembros del comité de inversión y comité de vigilancia del Fondo

Comité de Inversiones

A continuación, se detallan a los miembros del comité de inversiones:

Gonzalo Arbulú Caballero

Jefe Comercial de Inversiones de Core Capital SAF desde el 2017. A cargo de la administración de cartera de inversionistas y de la promoción de productos de inversión.

Se unió al Grupo Edifica en diciembre de 2015, desarrollando funciones de Control Administrativo de Ventas, con anterioridad a su entrada al Grupo Edifica se desempeñó en el área de ventas, gestionando reportes de flujos de cobranzas, rentabilidad de marcas y otras actividades relacionadas.

Executive MBA en INCAE Business School (Costa Rica). Estudió Administración y Negocios Internacionales en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, posteriormente realizó un postgrado en Dirección y Gestión de Ventas en esta misma universidad.

El señor Arbulú además del presente Fondo se desempeña como miembro del Comité de Inversiones del Fondo Sabbi PE/VC – Fondo de Inversión y del Fondo Sabbi Real Estate – Fondo de Inversión.

Rodrigo Alonso Torres Arcos

Analista de Fondos de Desarrollo Inmobiliario de Core Capital SAF desde el año 2022. A cargo de la actualización de modelos financieros de fondos de inversión y coordinaciones para los procesos de levantamiento, recompras y reducciones de patrimonio.

Con anterioridad a su entrada a Core Capital, se ha desempeñado en el área de inversiones, tesorería y finanzas realizando actividades de gestión y administración bancaria de fondos de inversión, así como el manejo de modelos financieros.

Estudió Negocios en la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas

El señor Torres además del presente Fondo se desempeña como miembro del Comité de Inversiones del Fondo Sabbi PE/VC – Fondo de Inversión y del Fondo Sabbi Real Estate – Fondo de Inversión.

Renzo Álvaro Maldonado Ore

Jefe de Fondo de Desarrollo Inmobiliario de Core Capital SAF desde el año 2020. A cargo del financiamiento a través de bonos a tasa variable para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda o uso mixto con oficinas para venta, evaluación y estructuración de oportunidades de inversión, análisis de mercado enfocado en proyectos inmobiliarios y elaboración de informes para participantes.

Con anterioridad a su entrada a Core Capital, se ha desempeñado en el área de inversiones, desarrollando modelación de oportunidades de inversión, valorización de inversiones, análisis de rentabilidad y riesgos de oportunidades de inversión, elaboración y análisis de presupuesto, entre otras funciones.

Maestría en Finanzas (Gestión de portafolios de inversión) en la Universidad del Pacífico. Licenciatura en Economía en la Universidad del Pacífico. CFA Nivel I.

El señor Maldonado además del presente Fondo se desempeña como miembro del Comité de Inversiones del Fondo Sabbi PE/VC – Fondo de Inversión y del Fondo Sabbi Real Estate – Fondo de Inversión.

Comité de Vigilancia

A continuación, se detallan a los miembros del comité de vigilancia:

Francisco Villa Mardón

Miembro del Comité de Gerencia del Grupo Santander, en donde trabajó durante 12 años (Inicialmente en España y luego en Perú). Trabajó 6 años en el sector Seguros, siendo entre otros Gerente de División de la Unidad de Negocios Vida de Rimac Seguros y miembro del Comité de Gerencia de la empresa; y Gerente de Desarrollo de Negocios de Marsh Perú. Trabajó 3 años en Inmobiliaria Edifica, como Gerente Financiero y de Inversiones. En los 7 últimos años es asesor independiente de una cartera de inversionistas, con especialidad en distintas opciones de inversión, locales e internacionales.

Máster en Economía y Dirección de Empresas por el IESE (Universidad de Navarra, España), Bachiller en Ciencias Administrativas por la Universidad de Lima y Diplomado de Finanzas Corporativas por la Universidad del Pacífico (1er puesto).

El señor Francisco Villa además del presente Fondo se desempeña como miembro del Comité de Vigilancia del Fondo Sabbi PE/VC – Fondo de Inversión y del Fondo Sabbi Real Estate – Fondo de Inversión.

Ramón Mariano Bermudez Medina

Socio principal de MBR ABOGADOS (2022 – a la fecha). Ex socio de Echevarría & Abogados Asociados S.C.R.L. (2011 – 2021). Abogado especializado en derecho de la Competencia, Derecho Mercantil y Gobierno Corporativo, así como en la asesoría – preventiva o reactiva – en materia de Propiedad Industrial y Derecho Administrativo. Representante de los gremios empresariales ante el Consejo Nacional de Protección al Consumidor del INDECOPI mediante Resolución Ministerial N° 224- 2019-PCM (2019-a la fecha).

Abogado, egresado de la Universidad de Lima (2002). Máster en Derecho Empresarial por la Universidad Autónoma de Madrid (España). Ha seguido estudios en el Programa Avanzado en Derecho Empresarial Español y de la Unión Europea en la Universidad de Navarra (España) y en el Programa de Derecho de Consumo Latinoamericano y Europeo por la Universidad de Granada (España). Especialista por más de 15 años en derecho de la Competencia y Mercantil, así como en materias de Propiedad Industrial y Derecho Administrativo Sancionador.

El señor Bermudez además del presente Fondo se desempeña como miembro del Comité de Vigilancia del Fondo Sabbi PE/VC – Fondo de Inversión y del Fondo Sabbi Real Estate – Fondo de Inversión.

Mario Villa Portillo

A la fecha colabora además con aceleradoras del Ecosistema Emprendedor como Mentor y miembro de Advisory Boards.

Su trayectoria como líder y emprendedor le ha permitido crear y desarrollar nueve empresas: una vinculada al retail de car audio, otra vinculada a la agroindustria, tres relacionadas a rubros de logística internacional y local, y una del rubro financiero; de las cuales ya no forma parte; dos del rubro inmobiliario (RENTA 5 Inmobiliaria y RENTA 5 Inversiones) y una de inversiones (KAWSAY Inversiones), las cuales lidera a la fecha.

Con alta experiencia en dirección estratégica de empresas, procesos de servicio y negociación, así como gestión de áreas administrativa, contable y financiera.

Bachiller en Administración de Empresas de la Universidad del Pacifico. Asimismo, ha llevado diversos cursos de postgrado y seminarios que complementan y actualizan su formación académica.

El señor Mario Villa además del presente Fondo se desempeña como miembro del Comité de Vigilancia del Fondo Sabbi PE/VC – Fondo de Inversión y del Fondo Sabbi Real Estate – Fondo de Inversión.

2.1.8 Datos relativos al proveedor de portafolio

Sabbi S.A.C. brinda al Fondo el servicio de proveedor de portafolio. Este servicio consiste en otorgar al Comité de Inversiones del Fondo la composición de un portafolio de inversiones, el cual está definido como la cartera de inversiones que puede contener una o más operaciones o valores establecidos en el Artículo 15° del Reglamento.

2.1.9 Datos relativos al Custodio

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

Los anuncios de la distribución y el pago de los beneficios se notificarán a los partícipes con al menos un (01) día de anticipación.

Los beneficios serán pagados a los PARTÍCIPES que se encuentran en el Registro de Partícipes de Core Capital SAF hasta dos (02) días calendarios antes de la fecha del reparto correspondiente.

En cuanto a la distribución de los beneficios estos se rigen según la fórmula indicada en el Artículo 10º del Reglamento.

2.2 Descripción de las operaciones del Fondo

2.2.1 Excesos de participación presentados en el Fondo

Durante el periodo 2022, no se presentaron excesos de participación en el patrimonio del Fondo.

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 inversiones no previstas en el Reglamento de Participación del Fondo.

2.2.3 Hechos de Importancia Ocurridos en el Fondo

- El 31 de mayo de 2022, se comunica el nombramiento de los miembros del Comité de Inversiones del Fondo.

- El 31 de mayo de 2022, se comunica el inicio de la Oferta Pública de las cuotas de participación del Fondo.

- El 06 de junio de 2022, se informa el resultado de la colocación de las cuotas de participación del Fondo.

- El 17 de junio de 2022, se comunica los acuerdos de la Asamblea General Universal Presencial de Partícipes del Fondo.

- El 18 de junio de 2022, se comunica el inicio de la Oferta Pública de las cuotas de participación del Fondo.

- El 20 de junio de 2022, se informa el resultado de la colocación de las cuotas de participación del Fondo.

- El 22 de junio de 2022, se comunica el acuerdo de aumento de capital del Fondo.

- El 30 de junio de 2022, se comunica el inicio de la Oferta Pública de las cuotas de participación del Fondo.

- El 1 de julio de 2022, se comunicó la aprobación del Informe de Sustento de Valor Cuota de Recompra así como de la Recompra de Cuotas Clase B- CHG

- El 1 de Julio de 2022, se informó acerca del inicio del proceso de recompra de Cuotas Clase B -CHG del Fondo.

- El 11 de julio de 2022, se comunicaron los resultados de la adjudicación de la recompra de Cuotas Clase B-CHG del Fondo.

- El 12 de Julio de 2022, se comunicó sobre los resultados de la Colocación de Cuotas Clase A-MED del Fondo.

- El 18 de julio de 2022, se informó sobre la designación de la Sociedad Auditora Externa del Fondo.

- El 4 de agosto de 2022, se dio aviso del Aumento de Capital y Oferta Pública de Cuotas de Participación del Fondo.

- El 8 de agosto de 2022, se comunicó el Aumento de Capital del Fondo.
- El 10 de agosto de 2022, se informó sobre los resultados de la Colocación de Cuotas Clase C-BS del Fondo.
- El 15 de agosto de 2022, se informó el Aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase A-MED del Fondo.
- El 25 de agosto de 2022, se comunicaron los resultados de la Colocación de Cuotas Clase A-MED del Fondo.
- El 1 de setiembre de 2022, se dio Aviso del Aumento de Capital del Fondo.
- El 8 de setiembre de 2022, se comunicó acerca del Aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase C-BS del Fondo
- El 20 de septiembre, se comunicaron los resultados de colocación de Cuotas Clase C-BS del Fondo Sabbi Private Debt - Fondo de Inversión.
- El 3 de octubre de 2022, se realizó el aviso de Aumento de Capital de la Clase A- MED del Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión
- El 3 de octubre de 2022, se comunicó Aviso de Aumento de Capital de la Clase C-BS del Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión
- El 4 de octubre de 2022, se realizó el cambio de miembros de Comité de Inversiones del Fondo Sabbi Private Debt - Fondo de Inversión
- El 10 de octubre de 2022, se realizó el aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase A - MED del Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión
- El 20 de octubre de 2022, se comunicaron los resultados de Colocación de Cuotas Clase C-BS del Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión
- El 20 de noviembre de 2022, se comunicaron los resultados de Colocación de Cuotas Clase A-MED del Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión
- El 29 de noviembre de 2022, se realizó aviso de Aumento de Capital del Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión
- El 05 de diciembre 2022, se comunica acuerdos de la Asamblea General Universal Presencial de Participes del Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión.
- El 06 de diciembre de 2022, se realizó el Aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación clase C -BS del Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión
- El 15 de diciembre de 2022, se comunicó el Aviso de Aumento de Capital y Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase B-SCHRG del Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión
- El 15 de diciembre de 2022, se comunicó el Aviso de Aumento de Capital y Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase E-CMMT del Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión
- El 21 de diciembre de 2022, se realizó el reparto de Beneficios a los titulares de la cuota de participación clase C-BS del Fondo Sabbi Habilitador – Fondo de Inversión (anteriormente denominado Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión)
- El 21 de diciembre de 2022, se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase E-CMMT del Fondo Sabbi Habilitador – Fondo de Inversión (anteriormente denominado Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión)
- El 21 de diciembre de 2022, se comunicaron los Resultados de Colocación de Cuotas Clase C-BS del Fondo Sabbi Habilitador – Fondo de Inversión (anteriormente denominado Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión)
- El 21 de diciembre de 2022, se comunicaron los Resultados de Colocación de

Cuotas Clase B-SCHRG del Fondo Sabbi Habilitador – Fondo de Inversión (anteriormente denominado Fondo Sabbi Private Debt – Fondo de Inversión)

Cambios Comité de Inversión:

- El 31 de mayo de 2022, se retira a Carlos Salomon Gamero Rosell del Comité de Inversiones.
- El 01 de junio de 2022, ingresa a Oscar Rodolfo Salazar Ramirez como miembro del 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 Oscar Rodolfo Salazar Ramirez 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 Rodrigo Alonso Torres Arcos como miembro del Comité de Inversiones.
- El 05 de octubre de 2022, ingresa Renzo Álvaro Maldonado Ore como miembro del Comité de Inversiones.
- El 05 de octubre de 2022, se ingresa Gonzalo Arbulu Caballero como miembro del Comité de Inversiones.

Cambios Comité de Vigilancia:

Durante el periodo 2022, no se presentaron cambios en los miembros del Comité de Vigilancia.

2.2.4 Análisis y Evolución de las operaciones del Fondo

2.2.4.1 Patrimonio Neto

El Patrimonio Neto al cierre del año 2022 asciende a USD 3,609,545.

- Durante el 2022 se realizaron levantamientos de capital mediante aumentos de capital y emisiones de cuotas por un total de USD 3,957,696, del cual USD 1,019,186 fue levantado durante el último trimestre.

El valor mencionado del Patrimonio Neto implica, también, un aumento por un valor de USD 1,050,059 con respecto del trimestre anterior, lo cual, de la misma manera, se genera, principalmente, por los levantamientos de capital realizados.

2.2.4.2 Estado de Ganancias y Pérdidas

La principal fuente de ingresos del Fondo proviene del devengue de los intereses de los bonos emitidos mediante oferta privada. Acumulado a diciembre de 2022, los Ingresos de Actividades Operacionales del Fondo ascienden a USD 60,219. Asimismo, la fluctuación por medición de Inversiones Financieras a Valor Razonable es equivalente a USD 61,581.

Los Gastos Operaciones acumulados ascienden a USD 4,911. Como consecuencia de lo anterior, se obtiene un resultado operativo del Fondo al cierre del 2022 equivalente a USD 116,889.

Finalmente, la Utilidad Neta del Fondo acumulada a diciembre 2022 fue de USD 116,870.

	<u>Notas</u>	
INGRESOS		
Intereses por rendimiento de bonos	6	66,893
GASTOS OPERATIVOS		
Remuneraciones de la Sociedad Administradora	7	(6,674)
Otros gastos		(4,911)
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	6	61,581
Pérdida por diferencia de cambio, neta		(19)
Utilidad neta		116,870

2.2.4.3 Inversiones del Fondo

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo invierte en una cartera de un (1) solo tipo de instrumento financiero: Bonos en Moneda Extranjera, por un valor nominal de USD 3,167,208.

A continuación, se muestran la composición de las inversiones realizadas al 31 de diciembre de 2022.

Detalle de las Inversiones en Bonos

Nº	Emisor	Producto/Subyacente	TEA	Costo Inversión (USD)	Valorización Actual (USD) 31/12/22	% en cartera de Bonos	% Del Valor Total de los Activos	Intereses Devengados Acumulados (USD)	
1	FONDO SABBI GLOBAL OPPORTUNITIES FUND	Bonos Medalist - Emisión 1 - A	5,00%	618,655	641,946	20,27%	17,77%	28,896,16	
2	FONDO SABBI GLOBAL OPPORTUNITIES FUND	Bonos Medalist - Emisión 2 - A	5,00%	125,496	130,097	4,11%	3,60%	5,619,27	
3	FONDO SABBI GLOBAL OPPORTUNITIES FUND	Bonos Medalist - Emisión 3 - A	5,00%	108,079	110,243	3,48%	3,05%	2,539,05	
4	FONDO SABBI GLOBAL OPPORTUNITIES FUND	Bonos Medalist - Emisión 4 - A	5,00%	53,082	53,621	1,69%	1,48%	619,90	
5	FONDO SABBI GLOBAL OPPORTUNITIES FUND	Bonos BS - Emisión 1 - C	4,50%	1,381,315	1,402,569	44,28%	38,82%	6,099,99	
6	FONDO SABBI GLOBAL OPPORTUNITIES FUND	Bonos BS - Emisión 2 - C	4,50%	300,000	304,549	9,62%	8,43%	1,468,40	
7	FONDO SABBI GLOBAL OPPORTUNITIES FUND	Bonos BS - Emisión 3 - C	4,50%	324,500	329,510	10,40%	9,12%	1,788,29	
8	FONDO SABBI GLOBAL OPPORTUNITIES FUND	Bonos BS - Emisión 4 - C	4,50%	194,500	194,674	6,15%	5,39%	64,88	
Total				4,65%	3,105,627	3,167,208	100%	87,66%	47,095,94

Esta estructura de inversión se sustenta en el enfoque específico del fondo, el cual se centra en instrumento financiero utilizado. Asimismo, las inversiones realizadas se generaron a partir de los 10 levantamientos de capital llevados a cabo entre junio y diciembre.

Evolución del Valor Cuota

A continuación, se muestra la evolución del Valor Cuota:

Fecha	Valor cuota
Jun-22	0.999400392
Jul-22	1.005506116
Ago-22	1.006276014
Set-22	1.010561746
Oct-22	1.019267182
Nov-22	1.020651559
Dic-22	1.032494481

2.2.5 Contingencias

Durante el periodo 2022, el Fondo no presentó deudas tributarias u otros que se encuentren en procedimiento contencioso y que puedan afectar la situación financiera o resultados del Fondo.

2.3 Procesos Legales

Durante el periodo 2022, el Fondo no ha tenido 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. 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 y su número de teléfono es (+511) 714-4547. El e-mail es 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:

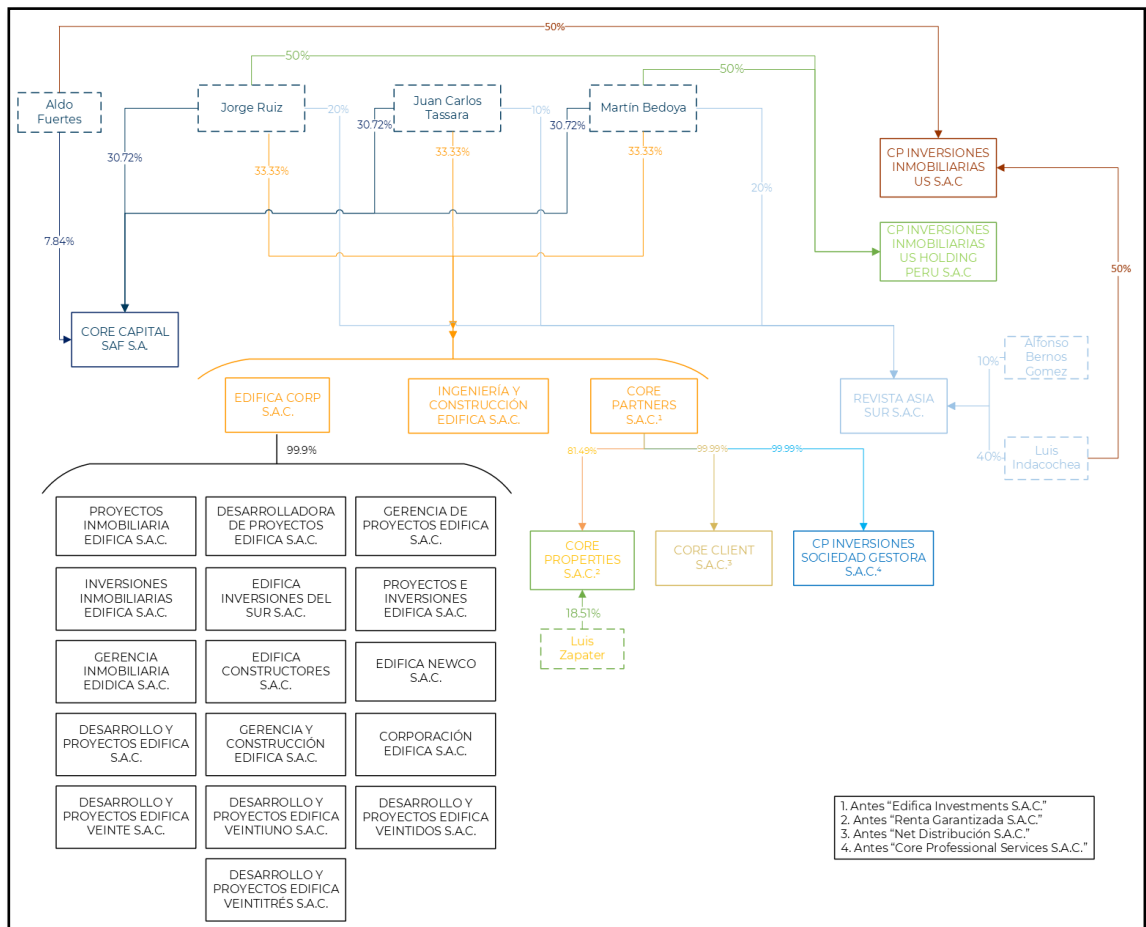
Accionista	Nacionalidad	Participación
Martin Alejandro Bedoya Benavides	Peruana	30.72%
Juan Carlos Tassara García	Peruana	30.72%
Jorge Martín Ruiz Ortiz	Peruana	30.72%
Aldo Ruy Fuertes Anaya	Peruana	7.84%

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 Participes	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 Martin 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
- Ex Gerente General de Parque Arauco
- Exgerente Central de Inversiones, ProFuturo AFP
- Ex Gerente de Banca de Inversión, HSBC Bank PLC
- Ex Asociado de Administración de Activos, Espirito Santo Latin Management LTD
- Ex Asociado de Finanzas Corporativas, Merrill Lynch & Prisma Inversiones

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).

