

# EDIFICADI



**FONDO DE INVERSIÓN**

MEMORIA ANUAL 2025

## 1. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión durante el año 2025. 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:** 27 de marzo del 2026



---

**Hans Fischer Battistini**  
Gerente General  
CORE CAPITAL SAFI S.A.

## 2. ACERCA DEL NEGOCIO

### 2.1 Datos Generales del Fondo

#### Denominación del Fondo y datos relativos a su inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores:

El Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión (el “Fondo”) es un patrimonio autónomo constituido en el Perú, inscrito el 14 de abril del 2025 en el Registro Público del Mercado de Valores (el “RPMV”) bajo régimen simplificado.

El Fondo es de capital cerrado y su patrimonio está dividido en cuotas de clase A1, USA – A, USA – B, USA – C, USA – D, USA – E, USA – F, USA – G, USA II – A, USA II – B, USA II – C, USA II – D, USA II – E, USA II – F, USA II – G, FEUSA II – A1. FEUSA II – A, FEUSA II – B, FEUSA II – C, FEUSA II – D, FEUSA II – E, FEUSA II – F, FEUSA II – G, PER VI – A, PER VI – B, PER VI – C, PER VI – D, PER VI – E, PER VI – F, PER VI – G, PER VII – A, PER VII – B, PER VII – C, PER VII – D, PER VII – E, PER VII – F, PER VII – G, T PER – A, T PER – B, T PER – C, T PER – D, T PER – F y T PER – G, representadas mediante certificados de participación, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Participación del Fondo (el “Reglamento”).

#### Objetivo de Inversión del Fondo:

El Fondo tiene por objetivo invertir sus recursos, dentro del marco permitido en la Ley, en los activos descritos en el artículo 16° del Reglamento y -principalmente- en títulos valores representativos de deuda o títulos valores representativos de participación, inscritos o no inscritos en el RPMV, emitidos por personas jurídicas del Grupo Edifica para atender las necesidades financieras que surgen en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, incluyendo la compra de terreno, sustitución de deuda y/o capital de trabajo o en el ejercicio de sus actividades vinculadas al sector inmobiliario.

#### Plazo de duración del Fondo:

El Fondo tiene un plazo de duración de ocho (8) años, contados a partir del inicio de actividades del Fondo, pudiendo ser renovado o prorrogado por acuerdo de la Asamblea General de Participes. El Fondo inició actividades el 21 de abril de 2025.

#### Valor nominal de cuotas, número de cuotas emitidas y pagadas del Fondo:

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tiene 12'129,000.00 cuotas comunes, íntegramente suscritas y totalmente pagadas, cuyo valor cuota asciende a US\$ 1.01015676296 por cada una y un valor nominal de US\$ 1.00 (Un y 00/100 Dólar Americano).

#### Política de Inversiones del Fondo:

La política de inversiones del Fondo, de conformidad con el artículo 16° del Reglamento, así como los límites mínimos y máximos permitidos a ser mantenidos por el Fondo en sus diferentes modalidades de inversión, se detallan a continuación:

|   | Instrumento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Clasificación de Riesgo                                                                                                                                                                     | Límite<br>Máximo | Límite<br>Mínimo |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| A | TÍTULOS VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA o INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE DEUDA inscritos o no inscritos en el REGISTRO, emitidos por FONDOS DE INVERSIÓN administrados por CORE CAPITAL SAFI, cuyos recursos estén destinados al financiamiento de proyectos inmobiliarios desarrollados en el Estado de Florida, Estados Unidos de América, o en el territorio de la República del Perú, por ENTIDADES relacionadas al GRUPO EDIFICA. | No aplica                                                                                                                                                                                   | 100%             | 0%               |
| B | TÍTULOS VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA o INSTRUMENTOS FINANCIEROS REPRESENTATIVOS DE DEUDA inscritos o no en el REGISTRO, emitidos por ENTIDADES domiciliadas en Perú o en el extranjero RELACIONADAS al GRUPO EDIFICA                                                                                                                                                                                                             | No aplica                                                                                                                                                                                   | 80%              | 0%               |
| C | Depósitos en entidades del Sistema Financiero Nacional o extranjero, en moneda nacional o extranjera, así como en instrumentos representativos de estos.                                                                                                                                                                                                                                                                             | Entidades del Sistema Financiero Nacional con calificación A o superior (según Fitch Ratings) y Entidades del Sistema Financiero Extranjero con una calificación equivalente a A o superior | 100%             | 0%               |

Los riesgos inherentes a las inversiones del Fondo, conforme se detalla en el artículo 16° del Reglamento, están fuertemente vinculados al desempeño de los proyectos inmobiliarios que desarrollan las personas jurídicas del grupo edifica, que realizan el pago de la deuda generada por los títulos valores representativos de deuda o títulos valores representativos de participación que adquirirá el Fondo. El inversionista puede revisar los riesgos de su inversión en el Reglamento.

## 2.2 Comité de Inversiones

Los miembros del Comité de Inversiones del Fondo son los siguientes:

### Sergio Mauricio Grieve Bolognesi

- Gerente Corporativo de Fondos de Inversión de Core Capital SAF.
- Gerente del Fondo Edifica Global – Fondo de Inversión.
- Miembro del Comité de Inversiones del Fondo Edifica Global – Fondo de Inversión y del Fondo Edifica USA Renta Fija – Fondo de Inversión.
- Administrador de Empresas por la Universidad de Piura UDEP.
- Executive MBA – PAD por la Universidad de Piura.
- Más de 15 años de experiencia en fondos de inversión.
- Más de 6 años de experiencia en el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios.

#### José Iván Villanueva Martinic

- Ingeniero Civil por la Universidad Ricardo Palma
- Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI) de la Universidad Politécnica de Madrid
- Socio y Gerente General de Investment Project, empresa dedicada a la evaluación, seguimiento y supervisión técnica de proyectos de construcción
- Más de 30 años de experiencia gerencial, financiera e inmobiliaria

#### José Antonio Avendaño Rodríguez Larraín

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

## 2.3 Política de distribución de dividendos del Fondo

De conformidad con el artículo 10° del Reglamento, la Asamblea General o el Comité de Inversiones, por delegación de la Asamblea General, podrá aprobar el reparto de beneficios a cuenta hasta una vez al mes, siempre que el Fondo cuente con recursos distribuibles suficientes al momento del pago. Dicho reparto deberá ser comunicado a los partícipes con al menos un (1) día calendario de anticipación y a la SMV como hecho de importancia, y se realizará por clase del Fondo, conforme a lo establecido en el propio artículo.

Tendrán derecho a recibir el reparto los titulares de cuotas inscritos en el Registro de Partícipes cuyas cuotas hubiesen sido emitidas por Core Capital SAFI con una anticipación mínima de veinte (20) días calendario a la fecha del reparto, con excepción de las Cuotas Clase AI, que no participarán en dicho reparto por contar con derecho a voto. Asimismo, los pagos se efectuarán dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, a partir del segundo mes de operatividad del Fondo; y, en caso los beneficios entregados a cuenta excedan los resultados del ejercicio anual, tales sumas constituirán una cuenta por cobrar a favor del Fondo, pudiendo compensarse contra beneficios generados en ejercicios posteriores.

## 2.4 Descripción de las Operaciones del Fondo

### 2.5.1 Excesos de participación presentados en el Fondo

Para el periodo 2025, no se ha registrado ningún caso de excesos de participación.

### 2.5.2 Resultado Operativo

|                                                                  | 2025<br>US\$        |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <strong>Ingresos Operacionales</strong>                          |                     |
| Ingresos por intereses por rendimiento de bonos                  | 344,864             |
| Ingresos por intereses por depósitos a plazo                     | -                   |
|                                                                  | <hr/> 344,864       |
| <strong>Costos operacionales</strong>                            |                     |
| Remuneración a la Sociedad Administradora                        | -                   |
| Otros gastos                                                     | (7,528)             |
| Ganancia por cambios en el valor<br>razonable de las inversiones | 136,821             |
| Pérdida por diferencia de cambio, neta                           | (271)               |
| Utilidad neta                                                    | <hr/> <hr/> 473,886 |

La principal fuente de ingresos del Fondo es el devengue de intereses de sus inversiones en títulos valores representativos de deuda emitidos por fondos de inversión administrados por core capital safi, cuyos recursos estén destinados al financiamiento de proyectos inmobiliarios desarrollados en el Estado de Florida, Estados Unidos de América, o en el territorio de la República del Perú, por entidades relacionadas al Grupo Edifica. Durante el periodo 2025, los ingresos operativos fueron US\$ 344,863.63 (Trescientos cuarenta y cuatro mil ochocientos sesenta y tres con 63/100 Dólares Americanos), explicado por el devengue del pago de intereses por las inversiones realizadas durante el periodo 2025.

### 2.5.3 Inversiones del Fondo

En el periodo del 2025, no hubo excesos de inversión ni inversiones no previstas en la política de inversiones del Fondo.

A continuación, se presenta la composición del rubro al 31 de diciembre de 2025:

| Emisor                                       | Programa y Clase | Fecha de vencimiento | V. Razonable (USD) |
|----------------------------------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 7P2E USA-D       | 30/04/2027           | 818,618.78         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 7P2E USA-E       | 30/04/2027           | 453,099.63         |
| FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSION   | 7P1E PERVI-C     | 30/04/2028           | 357,900.60         |
| FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSION   | 7P1E PERVI-D     | 30/04/2028           | 355,691.21         |
| FONDO EDIFICA CORE VI - FONDO DE INVERSION   | 7P1E PERVI-E     | 30/04/2028           | 171,689.63         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 8P1E USA-C       | 30/04/2027           | 324,611.95         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 8P1E USA-D       | 30/04/2027           | 555,852.26         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 8P1E USA-E       | 30/04/2027           | 140,964.33         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 8P2E USA-C       | 30/04/2027           | 60,864.74          |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 8P2E USA-D       | 30/04/2027           | 262,766.52         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 8P2E USA-E       | 30/04/2027           | 291,997.54         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL II - FONDO DE INVERSIÓN | 1P1E USA II-D    | 9/05/2030            | 366,650.71         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL II - FONDO DE INVERSIÓN | 1P1E USA II-E    | 9/05/2030            | 141,037.07         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL II - FONDO DE INVERSIÓN | 1P2E USA II-D    | 9/05/2030            | 588,678.08         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL II - FONDO DE INVERSIÓN | 1P2E USA II-E    | 9/05/2030            | 70,518.53          |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 8P3E USA-D       | 30/04/2027           | 303,192.14         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 8P3E USA-E       | 30/04/2027           | 211,446.49         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL II - FONDO DE INVERSIÓN | 1P3E USA II-D    | 9/05/2030            | 458,313.39         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL II - FONDO DE INVERSIÓN | 1P3E USA II-E    | 9/05/2030            | 70,518.53          |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 8P4E USA-D       | 30/04/2027           | 303,192.14         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 8P5E USA-C       | 30/04/2027           | 304,323.70         |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION    | 8P5E USA-D       | 30/04/2027           | 763,033.55         |

|                                           |                   |            |              |
|-------------------------------------------|-------------------|------------|--------------|
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION | 8P5E USA-E        | 30/04/2027 | 956,543.66   |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION | 9P1E USA-C        | 30/04/2027 | 608,647.41   |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION | 9P1E USA-D        | 30/04/2027 | 732,714.34   |
| FONDO EDIFICA GLOBAL - FONDO DE INVERSION | 9P1E USA-E        | 30/04/2027 | 568,891.76   |
| FONDO EDIFICA USA II - FONDO DE INVERSION | 1P5E FEUSA II - D | 31/01/2029 | 1,120,212.86 |
| FONDO EDIFICA USA II - FONDO DE INVERSION | 1P5E FEUSA II - E | 31/01/2029 | 495,009.03   |
| FONDO EDIFICA USA II - FONDO DE INVERSION | 1P5E FEUSA II - F | 31/01/2029 | 407,840.77   |

Al 31 de diciembre 2025, el Fondo tiene inversiones en bonos corporativos emitidos por empresas del Grupo Edifica, por un valor total de US\$ 12'264,821.36 (Doce millones doscientos sesenta y cuatro mil ochocientos veintiuno y 36/100 dólares americanos). Los bonos corporativos fueron emitidos con el objetivo de financiar los proyectos inmobiliarios en los que invierten los fondos de inversión: "Fondo Edifica Global", "Fondo Edifica Global II", "Fondo Edifica Core VI" y "Fondo Edifica USA II"

#### 2.5.4 Hechos de importancia de mayor relevancia ocurridos en el Fondo

- Con fecha 16 de abril de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 21 de abril de 2025, se comunican acuerdos adoptados mediante Asamblea Universal Ordinaria de Partícipes del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 21 de abril de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clases PER VI-C, PER VI-D, PER VI-E, USA-C, USA-D y USA-E del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 30 de abril de 2025, se comunica Resultados de Colocación de Cuotas del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 14 de mayo de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de Cuotas de Participación Clase USA-C, USA-D y USA-E del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 21 de mayo de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación Clase USA-C, USA-D y USA-E del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 31 de mayo de 2025, se comunica Acuerdo de Reparto de Beneficios a Cuenta del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 02 de junio de 2025, se comunica Resultados de Colocación de Cuotas Clases USA-C, USA-D y USA-E del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 12 de junio de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de Cuotas de Participación (Clase USA-C, USA-D, USA-E, USA II-C, USA II-D y USA II-E) del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 18 de junio de 2025, se comunica cambio de miembros del comité de inversiones del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 19 de junio de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación Clase USA-C, USA-D, USA-E, USA II-C, USA II-D y USA II-E del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 30 de junio de 2025, se comunica Acuerdo de Reparto de Beneficios a Cuenta del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 01 de julio de 2025, se comunica Resultados de Colocación de Cuotas Clases USA-C, USA-D, USA-E, USA II-C, USA II-D y USA II-E del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 04 de junio de 2025, se comunica celebración de Asamblea Especial Presencial de Partícipes Clase A1 del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.
- Con fecha 16 de julio de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de Cuotas de Participación Clase USA II-C, USA II-D y USA II-E del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.

- Con fecha 24 de julio de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación Clase USA II-C, USA II-D y USA II-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 31 de julio de 2025, se comunica Acuerdo de Reparto de Beneficios a Cuenta del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 01 de agosto de 2025, se comunica Resultados de Colocación de Cuotas Clases USA II-C, USA II-D y USA II-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 15 de agosto de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de las Clases USA-C, USA-D, USA-E, USA II-C, USA II-D y USA II-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 22 de agosto de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación Clase USA-C, USA-D, USA-E, USA II-C, USA II-D y USA II-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 27 de agosto de 2025, se comunica Acuerdo de Reparto de Beneficios a Cuenta del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 01 de setiembre de 2025, se comunican Resultados de Colocación de Cuotas por las Clases USA-C, USA-D, USA-E, USA II-C, USA II-D y USA II-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 04 de setiembre de 2025, se comunica la designación de la Sociedad Auditora Externa del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión para el ejercicio 2025.
- Con fecha 04 de setiembre de 2025, se comunica acuerdos de Asamblea Universal Extraordinaria Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 15 de setiembre de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de las Clases USA-C, USA-D Y USA-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 22 de setiembre de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación Clase USA-C, USA-D y USA-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 26 de setiembre de 2025, se comunica Acuerdo de Reparto de Beneficios a Cuenta del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 01 de octubre de 2025, se comunican Resultados de Colocación de Cuotas por las Clases USA-C, USA-D y USA-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 14 de octubre de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de las Clases USA-C, USA-D Y USA-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 21 de octubre de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación Clase USA-C, USA-D y USA-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 29 de octubre de 2025, se comunica Acuerdo de Reparto de Beneficios a Cuenta del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 03 de noviembre de 2025, se comunican Resultados de Colocación de Cuotas por las Clases USA-C, USA-D y USA-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 04 de noviembre de 2025, se comunica acuerdos de Asamblea Universal Extraordinaria Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 05 de noviembre de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de las Clases USA-C, USA-D Y USA-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 10 de noviembre de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de las Clases D, E y F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 11 de noviembre de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación por las clases D, E y F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 12 de noviembre de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación por las clases USA-C, USA-D y USA-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 27 de noviembre de 2025, se comunica Acuerdo de Reparto de Beneficios a Cuenta del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 01 de diciembre de 2025, se comunican Resultados de Colocación de Cuotas por las Clases USA-C, USA-D y USA-E del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.

- Con fecha 01 de diciembre de 2025, se comunican Resultados de Colocación de Cuotas por las Clases FEUSA II- D, FEUSA II-E y FEUSA II-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 11 de diciembre de 2025, se comunica acuerdos de Asamblea Universal Extraordinaria Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 12 de diciembre de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de las Clases USA-D, USA-E Y USA-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 19 de diciembre de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación por las clases USA-D, USA-E y USA-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 29 de diciembre de 2025, se comunica Acuerdo de Reparto de Beneficios a Cuenta del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.

## 2.6 Datos relativos a asesores de inversión

El Fondo no cuenta con asesores de inversión al corte del año 2025.

## 2.7 Datos referidos al Custodio

Al cierre del 2025, las inversiones que el Fondo había realizado se encontraban custodiadas por BNB Valores Perú S.A. Sociedad Agente de Bolsa, con RUC N° 20513808519, ubicado en Av. Manuel Olguín N° 511, Oficina N° 901, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.

# 3. ACERCA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

## 3.1 Datos Generales

Core Capital Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (en adelante, “Core Capital SAFI”) fue constituida el 6 de diciembre de 2016 e inscrita en los Registros Públicos el 7 de diciembre de 2016. Mediante Resolución de Superintendente N° 068-2017-SMV/02, emitida el 03 de agosto de 2017 y publicada en el Diario Oficial El Peruano el 6 de agosto de 2017, la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante, “SMV”) autorizó su funcionamiento como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y su inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores. Core Capital SAFI inició sus actividades de administración de fondos de inversión a partir de agosto de 2017.

Core Capital SAFI, que es de duración indeterminada, tiene por objeto social dedicarse a la administración de fondos de inversión públicos y/o privados, así como la realización de actividades complementarias vinculadas con su objeto social. Su Código CIIU es 6430.

Las operaciones de Core Capital SAFI se rigen por el Decreto Legislativo N° 862 - Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (en adelante, la “Ley”), el Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (en adelante, el “Reglamento de Fondos de Inversión”), aprobado por Resolución SMV N° 029-2014-SMV/01; así como por las demás normas aplicables emitidas por la SMV. En ese marco, Core Capital SAFI debe cumplir con las disposiciones y restricciones establecidas por dicha entidad.

Al 31 de diciembre de 2025, el domicilio fiscal y las oficinas administrativas de Core Capital SAFI se encuentran ubicados en avenida República de Colombia N° 791, oficina N° 701, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, Perú. Asimismo, su página web es [www.corecapital.com.pe](http://www.corecapital.com.pe), su número de teléfono es (+511) 748-4547 y su e-mail es [info@corecapital.com.pe](mailto:info@corecapital.com.pe).

## 3.2 Composición Accionarial

Al 31 de diciembre del 2025, la composición accionarial de la Sociedad tiene la siguiente estructura:

| Accionista                       | Nacionalidad | Participación |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| Juan Carlos Tassara García       | Peruano      | 45.00%        |
| Jorge Martín Ruiz Ortiz          | Peruano      | 45.00%        |
| Aldo Ruy Fuertes Anaya           | Peruano      | 5.00%         |
| Luis Marcelo Indacochea Palacios | Peruano      | 5.00%         |

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 Directorio y Gerencia:

Core Capital SAFI está comprometida con la generación de valor sostenible para sus inversionistas. Para ello, la sociedad aplica altos estándares en la administración de fondos de inversión, sustentados en una gestión rigurosa y profesional.

A continuación, se presenta a los socios, directores y al gerente general de la sociedad, junto con un breve resumen de su trayectoria profesional:

#### Juan Carlos Tassara García / Presidente del Directorio – Socio

- Executive MBA, INCAE Business School.
- Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI), Centrum PUCP – Universidad Politécnica de Madrid.
- Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y desarrollo de proyectos.
- Socio fundador y Director del Grupo Edifica desde 2005.
- Socio Director de Produktiva (PDK Perú S.R.L.), empresa especializada en construcción.
- Socio Director de Core Capital SAFI S.A., sociedad administradora de fondos de inversión inmobiliaria.
- Socio Director de North Development, desarrolladora inmobiliaria con operaciones en Miami.
- Ex Director Gerente de Revista Asia Sur S.R.L.
- Ex Presidente del Consejo Directivo de la Confederación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú – CODIP (antes ASEI).
- Ex Presidente del Comité General Inmobiliario y de Obras Privadas de CAPECO, y actual director activo en gremios del sector.

#### Jorge Martín Ruiz Ortiz / Director - Socio

- Magíster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI), por la Universidad Politécnica de Madrid - Centrum PUCP, Madrid – España / Lima – Perú (2007).
- Executive MBA INCAE Business School.
- Real Estate Management Program - Harvard Business School.
- Ingeniero Civil por la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Más de 20 años de experiencia en dirección de empresas y Gestión de Proyectos Inmobiliarios.
- Socio fundador de Core Capital SAFI S.A.
- Socio fundador y Director Ejecutivo de Edifica Corp S.R.L.
- Socio fundador de PDK PERU S.R.L. (Produktiva).

#### Martin Bedoya Benavides / Director alterno

- MBA por Stanford Graduate School of Business.
- Bachiller en Ingeniería Industrial por la Pontificia Universidad Católica Del Perú.
- Más de 15 años liderando plataformas de desarrollo inmobiliario, asset management y wealth management.
- Director Alterno de Core Capital SAFI S.A. desde 2025.
- Socio fundador y Director Ejecutivo de Edifica Corp S.R.L.
- Socio fundador y Ex Director Ejecutivo de Core Capital SAFI (2017–2023)

- Socio fundador y Gerente General de SABBI.
- Socio fundador y Director de Asia Sur.
- Socio fundador y Director de North Development.
- Socio fundador de PDK PERU S.R.L. (Produktiva).

#### Luis Marcelo Indacochea Palacios / Director alterno - Socio

- Ingeniero Industrial por la Pontificia Universidad Católica del Perú
- Diplomado en Foundations of Private Equity and Venture Capital, Finance and Financial Management Services por Harvard Business School.
- Diplomado en Future of Real Estate Investment Programme por Saïd Business School, University of Oxford.
- Director Altero de Core Capital SAFI S.A. desde 2025.
- CEO Regional y Gerente General de Core Capital Finance S.R.L.
- Socio de Core Capital SAFI S.A.
- Gerente General de Core Capital Group S.R.L.
- Fundador, Director y Ex Gerente General de la Revista Asia Sur.
- Ha sido Brand Manager en Van Heusen.
- Ha sido Product Manager de Ripley Perú.

#### Aldo Ruy Fuertes Anaya / Director - Socio

- MBA INCAE Business School (High Honors).
- Bachiller en Administración y Finanzas por la UPC (Distinción especial).
- Diplomado en Gestión de Riesgos Financieros – TEC de Monterrey.
- Diplomado en Gestión de Portafolios Alternativos – Universidad del Pacífico.
- Más de 22 años de experiencia en el sector de finanzas e inversiones y más de 18 años en fondos.
- Socio fundador y Director Ejecutivo de Core Capital Group.
- Presidente del Consejo Consultivo del Mercado de Capitales del Perú.
- Vicepresidente de la Asociación de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (ASAFI).
- Ex Gerente General de Core Capital SAFI S.A.
- Ex Director y Gerente General de Popular SAFI.
- Ex Gerente General de Concordia Capital Group.
- Ex Presidente del Consejo Directivo de Procapitales.
- Fundador de la Asociación de Secretarios Corporativos de Latinoamérica (ASCLA) y miembro de su Consejo Directivo.
- Ex miembro del Comité de Gobierno Corporativo de la CONFIEP.

#### José Luis Casabonne Ricketts / Director

- 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.
- Ha sido miembro del Directorio y presidente del Comité de Auditoría de Engie Energía del Perú, de Grupo RPP y de Caja Rural de Ahorro y Crédito INCASUR; también ha sido director de INCALPACA TPX, INCATOPS, Refinería la Pampilla, CARDIF del Perú, Compañía de Seguros y Reaseguros, entre otras.
- Fue Gerente General del Banco Ripley Perú, de AFP Horizonte y Gerente General adjunto de BBVA Continental.
- Bachiller en Economía por la Universidad del Pacífico.
- Maestría en administración por el Instituto de Estudios Superiores en Administración, Caracas.

#### Marco Antonio Zaldívar García / Director Independiente

- Más de 40 años de experiencia en el área de auditoría, riesgos y control interno en las principales empresas del 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).

#### Francisco José Pinedo Fernández / Director Independiente

- Ha liderado proyectos de estrategia de alto impacto en cuatro continentes y en una amplia gama de sectores de la economía global. Más de 19 años de experiencia como consultor de estrategia.
- Es miembro del Directorio/Consejo Consultivo de varias compañías privadas, y de capital abierto/reguladas.
- Fundador de S4V (Strategy for Value), donde lidera proyectos de estrategia y transformación con grandes corporaciones y empresas medianas/familiares.
- Fue Socio de PwC, liderando Booz-Allen, donde diseñó proyectos con muchos de los más grandes grupos económicos peruanos y multinacionales en Perú.
- Profesor del MBA de la Universidad Pacífico en conjunto con Massachusetts Institute of Technology - MIT.
- Licenciado de la Universidad Pacífico.
- MBA y especializaciones en estrategia, crecimiento, y transformación en Harvard Business, Kellogg, INSEAD, NYU, MIT, IESE y el Institute of Directors (Londres).

#### Hans Fischer Battistini / Gerente General

- Más de 20 años de experiencia en empresas líderes del sector financiero.
- Ha sido Gerente de División de Préstamos de Consumo, Tiendas provincia y Leasing del Banco Interbank.
- Maestría en Dirección de Empresas en el PAD – Escuela de Dirección de Universidad de Piura.
- Bachiller en Economía por la Universidad de Lima.

### 3.4 Fondos Administrados

La denominación y características de los fondos administrados por Core Capital SAFI, durante el ejercicio 2024 se presentan a continuación:

| Información                                           | Patrimonio Neto | Número de Partícipes | Estado |
|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|--------|
| Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión             | US\$ 62,859,875 | 608                  | Activo |
| Fondo Edifica Global II - Fondo de Inversión          | US\$ 16,693,447 | 194                  | Activo |
| Fondo Edifica V - Fondo de Inversión                  | US\$ 9,060,705  | 71                   | Activo |
| Fondo Edifica USA I – Fondo de Inversión              | US\$ 16,734,023 | 125                  | Activo |
| Fondo Edifica Core VI – Fondo de Inversión            | US\$ 33,289,488 | 227                  | Activo |
| Fondo Edifica Core VII – Fondo de Inversión           | US\$ 8,561,152  | 89                   | Activo |
| Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión            | US\$ 12,252,191 | 87                   | Activo |
| Fondo Derivados Financieros - Fondo de Inversión      | S/. 689,503     | 3                    | Activo |
| Fondo The Latin American Real Estate Investment Trust | (US\$ 67,999)   | 22                   | Activo |
| Fondo Edifica USA II – Fondo de Inversión             | US\$ 4,009      | 1                    | Activo |
| Fondo Sabbi Habilitador - Fondo de Inversión          | US\$ 67,514,647 | 121                  | Activo |
| Fondo Oportunidad Sabbi - Fondo de Inversión          | US\$ 16,880,291 | 383                  | Activo |
| Fondo Visión Dividendos Global - Fondo de Inversión   | US\$ 3,229,567  | 26                   | Activo |

### 4. HECHOS POSTERIORES

- Con fecha 02 de enero de 2026, se comunican Resultados de Colocación de Cuotas por las Clases USA-D, USA-E y USA-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 13 de enero de 2026, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de las Clases FEUSA II-D, FEUSA II-E y FEUSA II-F del Fondo Edifica Deuda I - Fondo de Inversión.

- Con fecha 14 de enero de 2026, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de las Clases PER VI - D, PER VI - E y PER VI - F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 14 de enero de 2026, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de las Clases T PER-D, T PER-E y T PER-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 15 de enero de 2026, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de la Clase USA-D del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 15 de enero de 2026, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación por las clases T PER-D, T PER-E y T PER-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 19 de enero de 2026, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de la Clase AI del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 20 de enero de 2026, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación por las clases FEUSA II-D, FEUSA II-E y FEUSA II-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 21 de enero de 2026, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación por las clases PER VI-D, PER VI-E y PER VI-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 22 de enero de 2026, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación por la clase USA-D del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 26 de enero de 2026, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación por la clase AI del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 28 de enero de 2026, se comunica Acuerdo de Reparto de Beneficios a Cuenta del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 02 de febrero de 2026, se comunican Resultados de Colocación de Cuotas por las Clases T PER-D, T PER-E y T PER-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 02 de febrero de 2026, se comunican Resultados de Colocación de Cuotas por las Clases FEUSA II-D, FEUSA II-E y FEUSA II-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 02 de febrero de 2026, se comunican Resultados de Colocación de Cuotas por las Clases PER VI-D, PER VI-E y PER VI-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 02 de febrero de 2026, se comunican Resultados de Colocación de Cuotas por la Clase AI del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 02 de febrero de 2026, se comunican Resultados de Colocación de Cuotas por la Clase USA-D del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 06 de febrero de 2026, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de las Clases USA-D, USA-E, USA-F, FEUSA II-D, FEUSA II-E y FEUSA II-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 13 de febrero de 2026, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación por las clases USA-D, USA-E, USA-F, FEUSA II-C, FEUSA II-D, FEUSA II-E y FEUSA II-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 25 de febrero de 2026, se comunica Acuerdo de Reparto de Beneficios a Cuenta del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 02 de marzo de 2026, se comunican Resultados de Colocación por las Cuotas de Participación por las clases USA-D, USA-E, USA-F, FEUSA II-C, FEUSA II-D, FEUSA II-E y FEUSA II-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 03 de marzo de 2026, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de las Clases PER VI-D, PER VI-E, PER VI-F, FEUSA II-D, FEUSA II-E y FEUSA II-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 10 de marzo de 2026, se comunica Aviso de Oferta Pública de las Cuotas de Participación por las clases PER VI-D, PER VI-E, PER VI-F, FEUSA II-D, FEUSA II-E y FEUSA II-F del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.
- Con fecha 27 de marzo de 2026, se comunica Acuerdo de Reparto de Beneficios a Cuenta del Fondo Edifica Deuda I – Fondo de Inversión.




---

**Hans Fischer Battistini**  
Gerente General  
CORE CAPITAL SAFI S.A.



CoreCapit**A1**  
SAFI