

EDIFICAGLOBAL[®]

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 Global – Fondo de Inversión, durante el año 2025. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria Anual, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con las normas del Código Civil.

Fecha de elaboración: 27 de marzo del 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes, positioned above a horizontal line.

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 Global – Fondo de Inversión (el “Fondo”) es un patrimonio autónomo constituido en el Perú, inscrito el 19 de abril del 2022 en el Registro Público del Mercado de Valores (el “RPMV”) bajo régimen simplificado y posteriormente, mediante Resolución de Intendencia General de Supervisión de Entidades N.º 125-2022-SMV/10.2, de fecha 18 de noviembre del 2022, se adecuó su inscripción a régimen general.

El Fondo es de capital cerrado y su patrimonio está dividido en cuotas de clase A, B, C, D, E, e I 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 principalmente en títulos valores representativos de deuda, inscritos o no inscritos en el RPMV, emitidos por personas o entes jurídicos domiciliados en el Perú o en el extranjero vinculados al Grupo Edifica, cuyo destino de los recursos esté relacionado al sector inmobiliario del Estado de Florida de los Estados Unidos de América.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en los instrumentos que se indican en el artículo 16 del Reglamento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Reglamento -principalmente- en títulos valores representativos de participación inscritos o no inscritos en el RPMV, emitidos por personas jurídicas o patrimonios autónomos domiciliados en el Perú o en el extranjero vinculados al Grupo Edifica.

Plazo de duración del Fondo:

El Fondo tiene un plazo de duración de cinco (5) años contados a partir del inicio de actividades del Fondo, pudiendo ser renovables por acuerdo de Asamblea General. El Fondo inició actividades el 17 de mayo de 2022.

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tiene 38'806,725 cuotas de participación íntegramente suscritas y totalmente pagadas, con un valor nominal de USD 1.00 (Un y 00/100 dólar de los Estados Unidos de América). De las cuales 14'270,804 corresponden a cuotas de la Clase “A”; 7'086,692 corresponden a cuotas de la Clase “B”; 1'136,636 corresponden a cuotas de la Clase “C”; 6'440,959 cuotas de la Clase “D”; 9'065,633 cuotas de la Clase “E” y 806,001 cuotas de la Clase “I”

Política de Inversiones del Fondo:

La política de inversiones del Fondo, de conformidad con el artículo 19 del Reglamento, así como los límites mínimos y máximos permitidos a ser mantenidos por el Fondo en sus diferentes modalidades de inversión, se detalla a continuación:

INSTRUMENTO	CLASIFICACIÓN DE RIESGO	LÍMITE MÁXIMO	LÍMITE MÍNIMO
a) TÍTULOS VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA inscritos o no inscritos en el REGISTRO, emitidos por PERSONAS JURÍDICAS domiciliadas en el Perú o en el extranjero vinculadas al GRUPO EDIFICA, cuyo destino de los recursos esté relacionado al sector inmobiliario del Estado de Florida de los Estados Unidos de América.	No aplica	100%	0%
b) TÍTULOS VALORES REPRESENTATIVOS DE PARTICIPACIÓN inscritos o no inscritos en el REGISTRO, emitidos por PERSONAS JURÍDICAS domiciliadas en el Perú o en el extranjero vinculadas al GRUPO EDIFICA.	No aplica	90%	0%
c) TÍTULOS VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA, inscritos o no en el REGISTRO, emitidos por personas jurídicas domiciliadas en Perú o en el extranjero no vinculadas al GRUPO EDIFICA.	No aplica	60%	0%
d) Derivados Financieros con fines de cobertura.	No aplica	50%	0%

e) Depósitos en entidades del Sistema Financiero Nacional o extranjero, en moneda nacional o extranjera, así como en instrumentos representativos de éstos.	B- en adelante* (Fitch Ratings) o equivalente	50%	0%
f) CUOTAS de participación de FONDOS DE INVERSIÓN inscritas o no en el REGISTRO, así como de FONDOS MUTUOS o estructuras similares, según su regulación, nacional o extranjera.	No aplica	50%	0%

Los riesgos inherentes al objetivo central de inversión del Fondo están fuertemente vinculados a la capacidad de pago de los emisores, al ser títulos valores no inscritos en el RPMV, generan riesgo de liquidez y de información asimétrica. En general, el contexto macroeconómico y del sector inmobiliario, así como el desempeño de los emisores, también pueden afectar los rendimientos de las inversiones. El inversionista puede revisar los riesgos de su inversión en el Reglamento.

2.2 Comité de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2025, los miembros del Comité de Inversiones del Fondo son los siguientes:

Timothy Allen Gifford

- Director general CBRE Investment Banking Latin America
- Miembro del CBRE Global Capital Markets Group.
- Más de 25 años de experiencia en bienes raíces comerciales y negocios de banca de inversión en varios mercados de América Latina y el Caribe.

Alejandro (Alex) Krell

- Mas de 40 años de educación y gestión en desarrollo de bienes raíces, enfocado en proyectos residenciales.
- Socio de Paladin Realty Partners empresa administradora de capitales privados en Latinoamérica (2013-Presente).
- Director de desarrollo residencial y uso mixto para Tourism Development Investment Co. en Abu Dhabi (2009-2013).
- Cargos ejecutivos en empresas líderes de desarrollos de viviendas de los Estados Unidos de América (1999-2009).
- Maestría en planeación urbana y en administración de empresas de la Universidad de California Los Angeles (1991).
- Bachillerato en arquitectura de la Universidad de Virginia (1986).

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.

2.3 Comité de Vigilancia

Al 31 de diciembre de 2025 los miembros del Comité de Vigilancia del Fondo son los siguientes:

Hernan Barros Cruchaga

- Bachiller en Administración de Empresas por la Universidad del Pacífico.
- Máster en Administración de Empresas (MBA) por McCombs School of Business.
- Ha ejercido el cargo de Director del Fondo Mivivienda.
- Más de 10 años de experiencia en el sector de Gestión de Inversiones, habiendo ocupado puestos como Gerente de Portafolio y Riesgo de Carteras

Germán Francisco Villa Mardon

- Máster en Economía y Dirección de Empresas, IESE Business School
- Diplomado de Finanzas Corporativas, Universidad del Pacífico
- Socio de la Corporación de Acurio Restaurantes
- Se ha desempeñado como Gerente de Administración y Finanzas en Inmobiliaria Edifica, socio de Probiens Capital, así como Gerente Central en Marsh & MacLennan Companies.

Gabriel Alberto Briceño Rizo Patrón

- Bachiller en Economía, St. Mary's University
- Máster en Economía y Dirección de Empresas por la Universidad de Navarra (IESE)
- Más de 20 años de experiencia en asesoría financiera y gestión de empresas incluyendo cargos como socio en Creuza Advisors y socio y Director de Estrategia & Finanzas en Inversiones Terra Madre (El Pan de la Chola).

2.4 Política de distribución de dividendos del Fondo

La política del Fondo es de 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. De ser el caso, los anuncios de la distribución y el pago de los beneficios se realizarán de acuerdo con los artículos 11 y 89 del Reglamento de Participación del Fondo.

2.5 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

	Nota	2025 US\$	2024 US\$
Ingresos operacionales			
Ingresos por intereses por rendimiento de bonos	4(c)	7,164,239	4,396,204
Ingresos por intereses por depósitos a plazo		3,171	414
		<u>7,167,410</u>	<u>4,396,618</u>
Costos operacionales			
Remuneración a la Sociedad Administradora	5	(1,794,313)	(1,650,383)
Otros gastos	8	(1,979,973)	(1,033,643)
Ganancia por cambios en el valor razonable de las inversiones financieras	4(b)	2,486,036	4,762,533
Pérdida por diferencia de cambio, neta		<u>(8,735)</u>	<u>(3,079)</u>
Utilidad neta		<u>5,870,425</u>	<u>6,472,046</u>

La principal fuente de ingresos del Fondo es el devengue de intereses de sus inversiones en títulos valores representativos de deuda. Durante el periodo 2025, los ingresos operativos ascendieron a USD 7'167,410.00 (Siete millones ciento sesenta y siete mil cuatrocientos diez y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), incrementando en USD 2'770,792.00 respecto del ejercicio de 2024 (USD 4'396,618.00). Este aumento está explicado por el crecimiento de las inversiones en bonos del Fondo, que pasaron de aproximadamente USD 30'361,000.00 en 2024 a USD 60'061,000.00 (Sesenta millones sesenta y un mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) en 2025, correspondientes a 25 emisiones del 1er Programa del Fondo Inversión Real Estate.

Adicionalmente, los principales gastos operativos del Fondo son las retribuciones en favor de la Sociedad Administradora (comisión de administración y comisión de éxito) las cuales respecto del periodo 2025 se incrementaron en USD 145,237.00 (Ciento cuarenta y cinco mil doscientos treinta y siete y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), generado por el aumento en los activos del Fondo bajo administración de Core Capital SAFI S.A. Con relación a la cuenta otros gastos, el incremento se explica principalmente por el aumento de las obligaciones financieras del Fondo y, en consecuencia, por el incremento de los gastos generados por el pago de intereses.

En concreto, el Fondo presenta obligaciones financieras, corrientes y no corrientes, correspondientes a las emisiones de bonos (respaldados por el patrimonio del Fondo) realizadas mediante sus Programas de Bonos Representativos de Deuda. Durante 2025 se aprobaron nuevos programas: el Séptimo (marzo 2025), el Octavo (junio 2025) y el Noveno Programa (noviembre 2025). El monto total de emisiones vigentes a la fecha de la Memoria Anual asciende a USD 18'772,019.00 (Dieciocho millones setecientos setenta y dos mil diecinueve y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), incrementándose las obligaciones financieras del Fondo en USD 6'848,510.00 respecto del periodo

2024. Estas obligaciones han sido emitidas cumpliendo los límites establecidos en el Reglamento de participación del Fondo.

A continuación, se presenta el detalle de las emisiones que componen cada programa:

	Cantidad de certificados	Tasa de interés	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	2025 US\$	2024 US\$
Bonos						
Segundo Programa - Primera emisión	04	8.12% y 9.12%	04/02/2023	04/02/2026	-	635,000
Segundo Programa - Segunda emisión	06	8.12% y 9.13%	31/03/2023	31/03/2026	-	1,020,000
Tercer Programa - Primera emisión	10	9.13%	28/04/2023	28/04/2026	-	1,850,000
Tercer Programa - Segunda emisión	01	9.06%	31/05/2023	01/10/2026	200,000	200,000
Tercer Programa - Tercera emisión	04	10.10% y 9.10%	31/07/2023	01/12/2026	900,000	900,000
Cuarto Programa - Primera emisión	03	8.50%	31/08/2023	31/12/2026	100,000	100,000
Cuarto Programa - Segunda emisión	05	8.50%	29/09/2023	29/01/2027	606,000	606,000
Cuarto Programa - Tercera emisión	02	8.50%	31/10/2023	03/03/2027	145,000	145,000
Cuarto Programa - Quinta emisión	03	9.50%	31/01/2024	31/07/2026	390,000	390,000
Quinto programa - Primera Emisión	01	10.00%	31/10/2024	30/04/2027	305,000	305,000
Quinto Programa - Segunda Emisión	06	9.00%, 10.00% y 11.00%	13/11/2024	30/04/2027	811,000	811,000
Quinto Programa - Tercera Emisión	23	9.00%, 10.00%, 11.00%	29/11/2024	30/04/2027	3,620,000	3,620,000
Sexto Programa - Primera Emisión	09	9.00%, 10.00%, 11.00%	27/12/2024	30/04/2027	1,340,000	1,341,509
Sexto Programa - Segunda Emisión	09	9.00%, 10.00%	27/12/2024	30/04/2027	815,000	-
Sexto Programa - Tercera Emisión	09	9.00%, 10.00%	27/12/2024	30/04/2027	1,450,000	-
Séptimo Programa - Primera Emisión	03	9.00%, 10.00%	31/03/2025	30/04/2027	450,000	-
Séptimo Programa - Segunda Emisión	02	8.00%, 9.00%	30/04/2025	30/04/2027	1,268,951	-
Octavo Programa - Primera Emisión	03	8.00%, 9.00%, 10.00%	02/06/2025	30/04/2027	1,017,619	-
Octavo Programa - Segunda Emisión	03	8.00%, 9.00%, 10.00%	1/07/2025	30/04/2027	614,323	-
Octavo Programa - Tercera Emisión	02	8.00%, 9.00%	1/09/2025	30/04/2027	513,600	-
Octavo Programa - Cuarta Emisión	01	9.00%	1/10/2025	30/04/2027	302,219	-
Octavo Programa - Quinta Emisión	03	8.00%, 9.00%, 10.00%	3/11/2025	30/04/2027	2,019,297	-
Noveno Programa - Novena Emisión	03	8.00%, 9.00%, 10.00%	1/12/2025	30/04/2027	1,904,010	-
					<u>18,772,019</u>	<u>11,923,509</u>

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 de las inversiones financieras del Fondo al 31 de diciembre de 2025:

	Fecha de vencimiento	Tasa de interés fija	Acciones comunes	Porcentaje de participación	2025		2024	
					Costo	Valor	Costo	Valor
					US\$	razonable US\$	US\$	razonable US\$
Bonos								
Fondo Inversión Real Estate	24/05/2027	15.50%	-	-	880,000	840,023	880,000	880,896
Fondo Inversión Real Estate	26/05/2027	15.50%	-	-	821,000	783,820	821,000	822,500
Fondo Inversión Real Estate	15/05/2027	15.50%	-	-	420,000	400,947	420,000	420,298
Fondo Inversión Real Estate	19/05/2027	15.50%	-	-	645,000	616,330	645,000	655,421
Fondo Inversión Real Estate	04/05/2027	15.00%	-	-	825,000	788,937	825,000	838,140
Fondo Inversión Real Estate	04/05/2027	15.50%	-	-	3,000,000	2,867,483	3,000,000	3,027,931
Fondo Inversión Real Estate	04/05/2027	15.50%	-	-	3,800,000	3,644,711	3,800,000	3,820,829
Fondo Inversión Real Estate	04/05/2027	15.50%	-	-	3,110,000	3,003,112	3,110,000	3,105,633
Fondo Inversión Real Estate	04/05/2027	15.50%	-	-	3,000,000	2,865,243	3,000,000	3,020,826
Fondo Inversión Real Estate	05/05/2027	15.50%	-	-	2,510,000	2,398,192	2,510,000	2,517,973
Fondo Inversión Real Estate	03/05/2027	15.50%	-	-	1,750,000	1,671,600	1,750,000	1,768,380
Fondo Inversión Real Estate	01/05/2027	15.50%	-	-	500,000	481,826	500,000	503,473
Fondo Inversión Real Estate	01/05/2027	15.50%	-	-	1,950,000	1,980,014	1,950,000	1,940,691
Fondo Inversión Real Estate	01/05/2027	15.50%	-	-	750,000	765,698	750,000	752,799
Fondo Inversión Real Estate	02/05/2027	15.50%	-	-	1,030,000	1,058,215	1,030,000	1,044,333
Fondo Inversión Real Estate	03/05/2027	15.50%	-	-	490,000	502,687	490,000	495,858
Fondo Inversión Real Estate	01/05/2027	15.50%	-	-	915,000	936,318	915,000	922,801
Fondo Inversión Real Estate	01/05/2027	15.50%	-	-	1,175,000	1,197,402	1,175,000	1,179,288
Fondo Inversión Real Estate	02/05/2027	15.50%	-	-	2,790,000	2,834,856	2,790,000	2,788,077
Fondo Inversión Real Estate	02/05/2027	15.50%	-	-	1,800,000	1,831,390	-	-
Fondo Inversión Real Estate	02/05/2027	15.50%	-	-	2,180,000	2,210,350	-	-
Fondo Inversión Real Estate	02/05/2027	15.50%	-	-	1,836,200	1,852,789	-	-
Fondo Inversión Real Estate	02/05/2027	15.50%	-	-	2,208,300	2,227,678	-	-
Fondo Inversión Real Estate	02/05/2027	15.50%	-	-	2,115,100	2,129,442	-	-
Fondo Inversión Real Estate	02/05/2027	15.50%	-	-	1,010,000	1,016,754	-	-
					41,510,600	40,906,009	30,361,000	30,506,147
Acciones								
Realty Global Experience I	-	-	27,818,710		7,310,000	11,190,316	7,310,000	9,952,540
Realty Global Experience II	-	-	41,847,076		11,240,400	15,144,704	5,840,000	7,746,306
					18,550,400	26,335,020	13,150,000	17,698,846
					60,061,000	67,241,029	43,511,000	48,204,993

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tiene inversiones en bonos representativos de deuda emitidos por el Fondo Inversión Real Estate — correspondientes a 25 emisiones del 1er Programa — por un valor razonable de USD 48'204,993 (Cuarenta y ocho millones doscientos cuatro mil novecientos noventa y tres y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), valorizado por Proveedor Integral de Precios del Perú S.A. de acuerdo con el artículo 45 del Reglamento de Participación del Fondo. Asimismo, el Fondo ha invertido en acciones de las empresas Realty Global Experience I S.A.C. y Realty Global Experience II S.A.C. empresas que tienen como objetivo realizar operaciones de inversión en el extranjero. Las entidades en las que invierte el Fondo tienen como objetivo, invertir los recursos obtenidos en empresas que financian —de manera indirecta— el desarrollo de proyectos inmobiliarios en el Estado de Florida de los Estados Unidos de América.

2.5.4 Hechos de importancia de mayor relevancia ocurridos en el Fondo

- Con fecha 07 de enero de 2025, se comunica Aumento de Capital de Cuotas de Participación Clase E y Clase B del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 10 de enero de 2025, se convoca a Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 14 de enero de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase E y Clase D del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 20 de enero de 2025, se declara desierta la Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión, en primera convocatoria.
- Con fecha 24 de enero de 2025, se comunican los acuerdos de la Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 06 de febrero de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de Cuotas de Participación Clase I, Clase E y Clase D del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 13 de febrero de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase I, Clase E y Clase D del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 06 de marzo de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de Cuotas de Participación Clase I, Clase E y Clase D del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 13 de marzo de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase I, Clase E y Clase D del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 17 de marzo de 2025, se comunica aprobación de Programa de Bonos Representativos de Deuda del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.

- Con fecha 03 de abril de 2025, se comunica Acuerdo de Aumento de Capital de Cuotas de Participación Clase E y Clase D del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 10 de abril de 2025, se comunica Aviso de Oferta Pública de Cuotas de Participación Clase E y Clase D del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 14 de abril de 2025, se comunica la Convocatoria a Asamblea General Ordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 23 de abril de 2025, se declara desierta la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión, en primera convocatoria.
- Con fecha 29 de abril de 2025, se comunican los acuerdos de la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 13 de mayo de 2025, se comunica aprobación de Programa de Bonos Representativos de Deuda del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 15 de agosto de 2025, se comunica la designación de la Sociedad Auditora Externa del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión para el ejercicio 2025.
- Con fecha 10 de noviembre de 2025, se comunica aprobación del Noveno Programa de Bonos Representativos de Deuda del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.

2.6 Contingencias

Al 31 de diciembre del 2025 el Fondo no tiene contingencias, ni deudas tributarias, tampoco se encuentra en ningún procedimiento contencioso que puedan afectar la situación financiera o resultados del Fondo.

2.7 Datos relativos a asesores de inversión

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

2.8 Datos referidos al Custodio

Al 31 de diciembre del 2025, las inversiones que el Fondo realizó se encuentran custodiadas por BNB Valores Perú S.A. Sociedad Agente de Bolsa, con RUC N° 20513808519, con domicilio en avenida Manuel Olgún N° 511, oficina 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 CIU 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, su número de teléfono es (+511) 748-4547 y su e-mail es 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 Alterno 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 2025, 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

Para el periodo que comprende el presente documento, se ha contemplado hechos posteriores:

- Con fecha 18 de febrero de 2026, se convoca a Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 20 de febrero de 2026, se convoca a Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 25 de febrero de 2026, se comunica la renuncia de Alejandro Krell como miembro del Comité de Inversiones del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 04 de marzo de 2026, se comunica designación de Daniel Grunberg como miembro del Comité de Inversiones del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 09 de marzo de 2026, se declara desierta la primera convocatoria de la Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.
- Con fecha 13 de marzo de 2026, se comunican acuerdos de la Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Partícipes del Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión, en segunda convocatoria.
- Con fecha 26 de marzo de 2026, se emite un comunicado sobre Derecho de Separación Fondo Edifica Global - Fondo de Inversión.



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

