

FARO CAPITAL – FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO I – EN LIQUIDACIÓN

Periodicidad: Semestral

Fecha de Comité: 10 de junio del 2026

Informe con Estados Financieros no Auditados al 30 de junio de 2025

Lima - Perú

Equipo de Análisis

Julio Rioja

Michael Landauro

(511) 208-2530

jrioja@ratingspcr.com

mlandauro@ratingspcr.com

Calificación
Riesgo Integral
PEM4f+
Riesgo Fundamental
PEBBBf
Riesgo de Mercado
PEM3-
Riesgo Fiduciario
PEAf+

Significado De La Calificación

Perfil del Fondo. M: Estos fondos están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión caracterizado por asumir un riesgo moderado, obteniendo una rentabilidad mayor con una probabilidad baja de pérdidas inesperadas o con bajos niveles de severidad.

Riesgo Integral. 4f: Dentro de su perfil, corresponde a fondos con considerable vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor.

Riesgo Fundamental. Categoría Af: Los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.

Riesgo Fundamental. Categoría BBBf: Los factores de protección que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son aceptables. Los Fondos agrupados en este nivel poseen un perfil de riesgo razonable. En condiciones de mercado desfavorables su flexibilidad financiera pudiera reducirse, ya que la porción de los títulos de menor calidad crediticia o activos de mayor riesgo usualmente resulta más afectada que la de alta calidad, lo que dificulta su operación. La volatilidad en la calidad de activos de este tipo de Fondos es alta.

Riesgo de Mercado. Categoría 3: Dentro de su perfil, corresponde a fondos con aceptable volatilidad ante cambios en las condiciones de mercado.

Riesgo Fiduciario. Categoría Af: La administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el buen diseño organizacional y de procesos, la adecuada ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de alta calidad. A las categorías descritas se pueden asignar los signos más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

Fecha de Información	Fecha de Comité	Tipo	Instrumento	Perspectiva
30/06/2024	06/11/2024	Integral	PEM4f+	Estable
30/06/2024	06/11/2024	Fundamental	PEBBBf	Estable
30/06/2024	06/11/2024	Mercado	PEM3-	Estable
30/06/2024	06/11/2024	Fiduciario	PEAf+	Estable
31/12/2023	06/11/2024	Integral	PEM4f+	Estable
31/12/2023	06/11/2024	Fundamental	PEBBBf	Estable
31/12/2023	06/11/2024	Mercado	PEM3-	Estable
31/12/2023	06/11/2024	Fiduciario	PEAf+	Estable
30/06/2023	06/11/2024	Integral	PEM3f-	Estable
30/06/2023	06/11/2024	Fundamental	PEBBBf+	Estable
30/06/2023	06/11/2024	Mercado	PEM3-	Estable
30/06/2023	06/11/2024	Fiduciario	PEAf+	Estable
31/12/2022	22/08/2023	Integral	PEM3f	Estable
31/12/2022	22/08/2023	Fundamental	PEAf-	Estable
31/12/2022	22/08/2023	Mercado	PEM3	Estable
31/12/2022	22/08/2023	Fiduciario	PEAAf	Estable
30/06/2022	18/01/2023	Integral	PEM3f	Estable
30/06/2022	18/01/2023	Fundamental	PEAf-	Estable
30/06/2022	18/01/2023	Mercado	PEM3	Estable
30/06/2022	18/01/2023	Fiduciario	PEAAf	Estable

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

En Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió ratificar las notas de Riesgo Integral en "PEM4f+", Riesgo Fundamental en "PEBBBf", Riesgo de Mercado en "PEM3-" y Riesgo Fiduciario en "PEAf+" de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I en liquidación con perspectiva "Estable" con información al 30 de junio de 2025. Esta decisión se sustenta en el análisis del proceso de liquidación del fondo, que ha enfrentado varias extensiones en sus plazos producto del retraso en la liquidación de los activos lo cual implica un incremento en el riesgo de no cumplir con los plazos establecidos para la devolución de capital a los inversionistas y afectar sus retornos. A lo anterior, se añade que la rentabilidad proyectada del Fondo se encuentra por debajo de las expectativas iniciales y se toma en cuenta la mejora en el retorno para los partícipes respecto al corte anterior debido a las mejoras en las condiciones del mercado que permitió continuar con el avance de la liquidación. Finalmente, se considera la recuperación de la licencia de Faro Capital por parte de la SMV

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Estado de Liquidación del Fondo y extensión de plazos para cierre.** Faro Capital Fondo Inmobiliario I es un fondo que actualmente se encuentra en liquidación, siendo así su periodo de culminación inicial el 25 de junio del 2022. Sin embargo, ha venido registrando varias prórrogas aprobadas en el año 2024 y 2025 por plazos de un mes, tres o seis meses por parte de la Asamblea General. La última prórroga se registró en el 27 de abril del 2026, fecha en la cual se aprobó su última extensión por 6 meses adicionales. Esto demuestra las dificultades continuas en el proceso de liquidación, pese a los esfuerzos de coordinación entre la administradora y los partícipes.
- **Avance en la liquidación de inversiones.** A jun-2025, estaba pendiente de liquidar 2 activos landbanking industrial, 2 proyectos residenciales en fideicomisos y 1 residencial por S/ 81.7 MM¹: Huarochirí Mz. A8 (S/ 3.0 MM), Macropolis (S/ 30.4 MM), Ferreyros Independencia (S/ 8.4 MM), Angelica Gamarra – Gran Olivo (S/ 39.8 MM) y Aqualina (S/ 0.1 MM).
- **Rentabilidad del portafolio de inversión.** A jun-2025, la rentabilidad del fondo fue de 3.6%. Considerando el flujo de caja proyectado a nov-2025 (cierre del Fondo), se estima que la Tasa Interna de Retorno de los proyectos registraría 3.6%. Dicha tasa de retorno se encuentra muy por debajo de lo inicialmente estimado producto de la pandemia, crisis política, fenómenos climatológicos, subida de tasa de interés que afectó la demanda, en atrasos de entregas producto de la pandemia, problemas de ubicación geográfica (cercanía a quebradas), etc. Es importante señalar que la rentabilidad del Fondo podría disminuir aún más de no terminar de liquidar los proyectos en el plazo establecido.
- **Venta de participación a otro fondo.** De acuerdo con el Informe Anual del Comité de Vigilancia, el proyecto Angélica Gamarra será adquirido por un nuevo fondo de inversión inmobiliario como parte de la estrategia de desinversión aprobado por la asamblea de los partícipes en noviembre del 2025. Actualmente, el nuevo fondo se encuentra en proceso llamado de capital, y se estima el cierre de la operación en enero del 2026.
- **Riesgo de fiduciario.** Históricamente, la SAF ha registrado pérdidas operativas, propio de los gastos administrativos incurridos en la realización de sus operaciones. No obstante, a jun-25, la utilidad neta mejoró a S/ 1.2 MM (jun-24: -S/ 0.3 MM).

¹ Flujo de Caja Proyectado a Nov-25

Factores Clave

Factores que podrían mejorar la calificación:

- Mayor valorización de los terrenos landbanking para atractivo comercial de las zonas en donde están ubicados.
- Mejora sostenida con respecto a la SAF en la administración de capital de fondos públicos y privados.

Factores que podrían desmejorar en la calificación:

- No cumplimiento del plan de liquidación que lleve a reducir el retorno de los partícipes del Fondo.
- Reducción en la valorización de los activos del portafolio.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la "Metodología de calificación de riesgo de fondos de inversión (Perú)" vigente, el cual fue aprobado en Sesión 04 de Comité de Metodologías con fecha 18 de octubre de 2022.

Riesgos Previsibles Futuros

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados periodo 2019-2024 del Fondo y de la SAF e intermedios jun-2024 y jun-2025.
- **Riesgo Fundamental:** Reglamento de Participación, Estado de Inversiones, Informe de Gerencia.
- **Riesgo de Mercado:** Sectorial Construcción PCR – 2025, CAPECO - IEC84.
- **Riesgo de Fiduciario:** Informe de Gerencia, Presentación Corporativa, Manuales y políticas.

Limitaciones y Limitaciones Potenciales para la clase

- **Limitaciones encontradas:** No se encontró limitación alguna en la información remitida.
- **Limitaciones potenciales:** Se considera como una limitante la incertidumbre con respecto a la crisis política, lo cual podría generar cambios en las perspectivas de crecimiento de la economía y el apetito por inmuebles.

Hechos de Importancia

- El 27 de abril del 2026, en la asamblea de Partícipes Extraordinaria, con la aprobación de los partícipes que representan el 79.98% de las cuotas de participación del Fondo, se acordó la extensión del plazo de liquidación del Fondo por seis meses adicionales, que se contará a partir del 28 de abril de 2026 y, en consecuencia, la modificación del Plan de Liquidación.
- El 26 de marzo del 2026, se celebró la Asamblea General Ordinaria de Partícipes No Presencial del Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario en Liquidación con la asistencia de los partícipes que representan el 100% de las cuotas de participación se aprobaron de los estados financieros auditados y la memoria anual correspondiente al ejercicio económico del año 2025. Asimismo, se realizó la presentación del informe anual elaborado por el Comité de Vigilancia.
- El 13 de marzo del 2026², se publicó el aviso de convocatoria a asamblea no presencial de partícipes de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I en Liquidación.
- El 27 de enero del 2026, se celebró la asamblea general extraordinaria donde se amplió el periodo de liquidación por 3 meses adicionales hasta el 27 de abril de 2026
- El 14 de enero del 2026 se convocó a los partícipes titulares a Asamblea General Extraordinaria No Presencial de Partícipes de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I en Liquidación a realizarse el 27 de enero de 2026.
- El 26 de noviembre del 2025³, con la aprobación de los partícipes que representan el 79.98% de las cuotas de participación del Fondo se acordó la extensión del plazo de liquidación del Fondo por dos meses adicionales, que se contó a partir del 28 de noviembre de 2025, y, en consecuencia, la modificación del Plan de liquidación.
- El 03 de noviembre del 2025 se llevó a cabo la asamblea general extraordinaria de partícipes no presencial del Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario en Liquidación con la asistencia de los partícipes que representan el 100% de las cuotas de participación, donde se acordó con el 79.01% de cuotas de participación del Fondo aprobar la propuesta de desinversión del Proyecto Angelica y determinación de procedimiento a seguir para resolver el potencial conflicto de interés.
- El 26 de junio del 2025, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Partícipes No Presencial del Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario en Liquidación con la asistencia de los partícipes que representan el 100% de cuota de participación. Se acordó aprobar la designación de firma auditora Tanaka, Valdivia & Asociados SCRL como auditores externos del Fondo para el ejercicio económico 2025.
- El 16 de junio del 2025, se publicó el aviso de convocatoria de Asamblea No Presencial de Partícipes del fondo denominado Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I en Liquidación la cual se llevó a cabo el día 26 de junio del 2025 a las 11:15 horas.
- El 30 de mayo del 2025, se publicó el informe de clasificación de riesgo (Moody's) de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I.
- El 27 de mayo del 2025, se llevó a cabo una asamblea extraordinaria de partícipes con la presencia de los partícipes que representan el 100% de las cuotas suscritas del fondo denominado Faro Capital de Fondo de Inversión Inmobiliario en Liquidación. Se acordó la extensión del plazo de liquidación por 6 meses adicionales que contará a partir del 28 de mayo del 2025.
- El 25 de abril del 2025, se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Partícipes No presencial del fondo Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario en Liquidación con la asistencia de los partícipes que representan el 100% de las cuotas de participación.
- El 27 de marzo del 2025, se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Partícipes No Presencial del Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario en Liquidación con la asistencia de los partícipes que representan el 100% de las cuotas de participación.
- El 14 de febrero del 2025, se publicó el aviso de convocatoria a Asamblea No Presencial de Partícipes del fondo Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I en Liquidación, que se llevó a cabo el 26 de febrero del 2025 a las 12 horas.
- El 16 de diciembre del 2024, se llevó a cabo una asamblea extraordinaria de partícipes con la presencia de los partícipes que representan el 100% de las cuotas suscritas de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I en liquidación.
- El 06 de diciembre del 2024, se difundió el aviso de convocatoria a la asamblea no presencial de partícipes de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I en Liquidación a llevarse a cabo el 16 de diciembre del 2024 a las 11:00 horas.
- El 29 de noviembre del 2024, se publicó el Informe de Clasificación al 30.09.24 de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I en Liquidación.

Contexto Económico

A junio del 2025, la economía peruana registró un crecimiento de 3.8% los últimos doce meses. Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores, con excepción de financieros y seguros que registró una caída del 0.07%. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron agropecuario (+4.3%), pesca (+5.8%), manufactura (+4.8%), construcción (3.9%), comercio (3.9%) y transporte (6.6%).

Al primer semestre del 2025, el sector agropecuario tuvo un buen desempeño principalmente por la actividad agrícola impulsada por la producción de aceituna, cacao y palta, ante mayores niveles de superficie sembrada y mejores condiciones climáticas. El sector pesca mostró un incremento en su producción por el mayor tonelaje capturado de especies tanto de origen marítimo y continental, destinados al consumo humano indirecto y de uso industrial. Respecto a la manufactura, su crecimiento estuvo asociado a la mayor producción de ramas de elaboración y conservación de pescados, refinación de petróleo y el subsector fabril. En cuanto a construcción, este aumentó en línea con el consumo interno de cemento y al avance físico de obras. El sector comercio estuvo impulsado por las ventas al por mayor, por su lado, el sector transporte tuvo un mayor dinamismo derivado de sus tres componentes aéreo, marítimo y terrestre.

² (SMV, 2026) "Hechos de Importancia"

³ (SMV, 2026). "Hechos de Importancia"

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ

INDICADORES	2020	2021	2022	2023	2024	1S-2025	2025 (E)***	2026 (E)***
PBI (var. % real)	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.8%	3.1%	2.9%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	1.8%	0.3%, 4.0%	2.3%, 3.6%
PBI Manufactura (var. %)	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	4.8%	4.1%, 2.5%	1.8%, 2.9%
PBI Elec. & Agua (var. %)	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	2.0%	2.8%	2.7%
PBI Pesca (var. % real)	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	5.8%	8.6%	-3.1%
PBI Construcción (var. % real)	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	3.9%	3.8%	2.0%
Inflación (var. % IPC)*	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	1.7%	2.2%-2.3%	2.2%-2.5%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.60	3.97	3.81	3.71	3.77	3.54	3.70	3.73-3.75

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**SBS, tipo de cambio contable. Proyecciones: Encuesta de Expectativas BCRP jun-2025.

***BCRP, Reporte de Inflación de jun-2025. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

El BCRP proyecta que la economía tendrá una expansión de 3.1% en 2025, menor a lo estimado en el reporte de mar-2025 debido a un menor crecimiento esperado en los sectores de minería e hidrocarburos, ello alineado a condiciones climáticas más estables respecto al 2024 y una menor producción del hierro. Por el contrario, se prevé se estimule el gasto privado y, con ello, las actividades no primarias. Para el 2026, el producto crecería 2.9% considerando que las condiciones favorables se mantengan y un escenario de estabilidad política durante las elecciones generales de 2026.

Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 1.8% para el 2025 y 2.0% para el 2026, manteniéndose en el rango meta y que responde a la reversión de los efectos de choque de oferta, una actividad económica en niveles potenciales y expectativas de inflación decrecientes hacia nivel medio del rango meta.

El balance de riesgos para la proyección de inflación se mantiene neutral. Los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias:

- Choques financieros por la mayor incertidumbre sobre el impacto de las medidas económicas de EE. UU., el debilitamiento del tipo de cambio, salida de capitales debido que los inversionistas buscarían recomponer sus portafolios con mejores perfiles de retorno y riesgo.
- Altos niveles de endeudamiento en varias economías, dificultaría el ajuste de sus presupuestos fiscales y deuda pública.
- Choques de demanda externa por un menor crecimiento esperado global que podría reducir la demanda de nuestros principales productos de exportación.
- El próximo periodo electoral, elevaría la incertidumbre política y social que podría influir en el riesgo país, variación de tipo de cambio y/o salida de capitales.

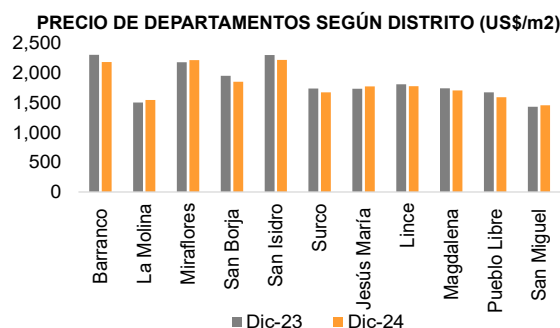
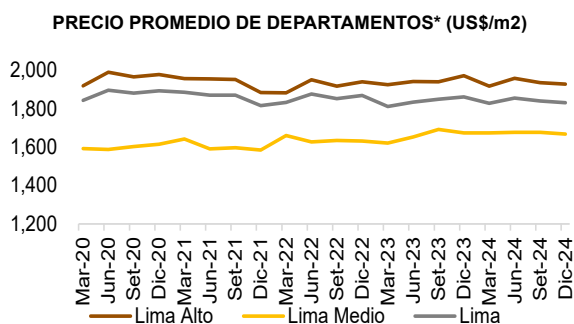
El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) se registró en -2.6% a junio del 2025 (dic-2024: -3.5%), debido principalmente al mayor registro de ingresos corrientes, en términos nominales, por la recaudación de impuesto a la renta, impuesto general a la venta e ingresos no tributarios, en línea con la recuperación económica. Por su lado, los gastos corrientes se incrementaron, en menor medida, en las tres instancias de gobiernos por gastos en formación de capital y honramiento de garantías de Petroperú.

Sector Inmobiliario - Vivienda

El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. De acuerdo con el Informe Económico de la Construcción N° 84 a diciembre 2024 realizado por CAPECO, el segmento de Mivivienda Verde registró una participación de 46.0% del total de ventas de unidades habitacionales en el 2024, mayor en 0.5% a lo estimado en la encuesta previa. Adicionalmente, el segmento de vivienda no social obtuvo una participación de 38.3%, cifra por debajo a la encuesta previa en 1.7%, seguido de créditos Mivivienda Tradicional con 8.5% y finalmente, el 7.2% correspondió al programa Techo Propio.

Adicionalmente, para el quinto bimestre de 2024, el número de unidades vendidas se incrementó en 1.7% comparado con el bimestre del 2023. Este incremento se dio principalmente por el comportamiento de la vivienda no social, cuyas ventas crecieron 5.8%, cifra por debajo de la perspectiva estimada en la encuesta previa (7.1%).

Por otro lado, según el BCRP, a diciembre 2024, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,83 US\$/m², lo cual refleja una reducción de 1.6% respecto a diciembre 2023 (1,861 US\$/m²). En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio⁴ y Sector Alto⁵ se redujeron interanualmente en 0.4% y 2.3% respectivamente. Asimismo, los precios de venta de los departamentos se han reducido en el sector Alto y Medio, a excepción de los distritos de La Molina, Miraflores y Jesús María, los cuales aumentaron en 2.9%, 1.6% y 2.1% respectivamente. Por otro lado, los sectores que evidenciaron una mayor reducción son Barranco (-5.2%), San Borja (-5.2%) y Pueblo Libre (4.8%).



*/ Lima Alto: Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco
*/ Lima Medio: Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo

Fuente: BCRP / Elaboración: PCR

Fondo Mivivienda:

El Fondo Mivivienda tiene por objetivo promover el acceso a la vivienda a las familias con menores recursos, con apoyo del Estado, el sector inmobiliario y sector financiero. Resaltan 2 programas del FMV, los cuales son:

- Programa Techo Propio: Para la Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), Construcción en Sitio Propio o Mejoramiento de Vivienda. (i) Dentro de la modalidad AVN debe tener un valor máximo de S/ 128,400. El beneficio de este producto es el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) de hasta S/ 44,805 o equivalente a 8.7 UIT, el cual es el subsidio directo que otorga el Estado a una familia sin la obligación de reembolso. (ii) La Construcción en Sitio Propio ofrece un BFH de S/ 30,900 y está en función a ser dueño del predio y de ningún otro, y (iii) en el caso de Mejoramiento de Vivienda se entregará un BFH de S/11,845.
- Crédito Mivivienda: Facilita la adquisición de una vivienda a personas de medianos recursos para la compra de vivienda terminada, en construcción o en proyecto que sean de primera venta o usadas, cuyo valor se encuentra entre S/ 67,400 y S/ 355,100, y para viviendas mayores al monto máximo, se financiará

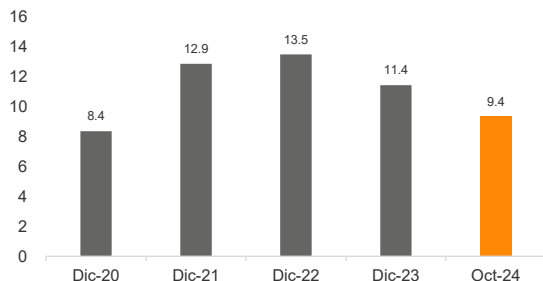
⁴ Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

⁵ Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

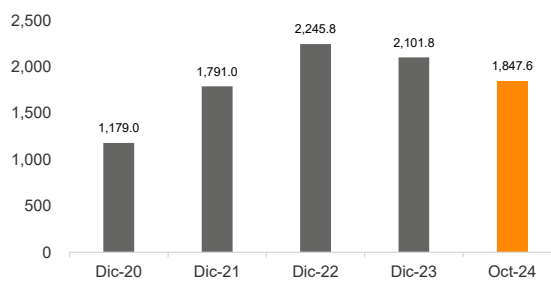
hasta S/ 479,300 a través del servicio CRC6. El beneficio que se recibe con este programa es el Bono de Buen Pagador (BBP), el cual es una ayuda económica no reembolsable que se otorga si adquieres un préstamo con el Crédito Mivivienda a través de instituciones del sistema financiero.

Según el último informe de CAPECO, IEC84, a nivel de préstamos hipotecarios, estos totalizaron los 35,879 (de nov- 2023 a oct-2024), mostrando un aumento de 4.2% interanual, explicado principalmente por el crecimiento de 20.1% de los créditos desembolsados por instituciones financieras. Por el contrario, los créditos otorgados a Fondo Mivivienda se redujeron en 24.1% interanual. A nivel de créditos desembolsados en miles de soles, estos alcanzaron los S/ 12,966.3 MM (de nov- 2023 a oct-2024), superior en 16.0% a lo que se otorgó en el 2023. (de nov- 2022 a oct-2023).

NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA ANUALIZADOS (en miles)



MONTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS ANUALIZADOS (S/ MM)



Fuente: Fondo Mivivienda, Elaboración: PCR

Con relación a los créditos hipotecarios Mivivienda, a oct-2024, totalizaron los 9,363 créditos, equivalente a S/ 1,847.6 MM, mostrando una reducción interanual en número de créditos de 24.1% y en monto de 18.7%. Con respecto a la distribución por destino, a dic-2024, los créditos colocados se segmentan en Vivienda en Construcción con un total de 8,683 créditos colocados, superior a lo registrado a dic-2023 (+28.0%, 1,902 créditos colocados), Vivienda Terminada, totalizando los 2,461 créditos colocados (dic-2023: 1,939), Construcción en Terreno Propio, con un total de 266 créditos colocados (dic-2023: 287) y Vivienda de Segundo Uso con 71 créditos colocados (dic-2023: 340).

Con respecto a la evolución de los créditos Mivivienda por tipo de entidad financiera, a dic-2024, el número de créditos colocados más representativo es en los Bancos, con un total de 7,869 créditos inferior a lo registrado a dic-23 (9,184), seguido de las Cajas Municipales (CMAC) con un total de 864 créditos (dic-2023: 1,109). A nivel de Bancos, el Banco de Crédito es el más representativo con 3,183 créditos colocados (dic-2023: 3,128), seguido de Interbank con 1,441 (dic-2023: 1,886) y BBVA con 1,433 créditos colocados (dic-2023: 1,774). A nivel de CMAC, destaca CMAC Huancayo con 370 créditos colocados a dic-2024 (dic-2023: 554).

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) autorizó a inicios del 2022 una transferencia por S/ 523.6 MM al Fondo Mivivienda (FMV), a través de la Resolución Ministerial N°. 021-2022, para que 18,900 familias accedan al Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio. A jun-24, el número de desembolsado de Bonos Familiares Habitacionales ascienden a 35,704 (dic-2023: 29,086) equivalente a S/ 1,343.3 MM (dic-2023: S/ 1,023.7 MM).

Modalidad	Desembolsos del BFH			
	Cantidad Dic-2023	Cantidad Dic-2024	Monto Dic-2023	Monto Dic-2024
Adquisición de nueva vivienda	9,214	12,084	395.2	547.1
Construcción en sitio propio	19,872	23,620	628.5	796.2
Bono Familiar Habitacional	29,086	35,704	1023.7	1343.3

Fuente: Fondo Mivivienda, Elaboración: PCR

Descripción del Fondo

El Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I es un fondo inmobiliario de capital cerrado, inscrito en la SMV en julio de 2012, cuyo plazo original era de 9 años (5 años de inversión y 4 años de desinversión). Inició operaciones el 26 de junio de 2013 y su vencimiento estaba previsto para el 25 de junio de 2022.

Sin embargo, en la Asamblea Extraordinaria del 7 de julio de 2022 se aprobó su disolución y liquidación, designándose a Faro Capital SAF como liquidador y aprobándose un Plan de Liquidación el 25 de julio de 2022. A partir del 2023 el plazo de liquidación fue ampliado hasta el 8 oportunidades y continuo vigente hasta el 28 de abril del 2026: primero por seis meses, desde el 14 de julio de 2023 hasta el 13 de enero de 2024; luego por cuatro semanas adicionales, desde el 14 de enero de 2024; posteriormente por seis meses más, contados desde el 11 de febrero de 2024; en la asamblea del 5 de setiembre de 2024, se aprobó una nueva ampliación del periodo de liquidación hasta el 26 de febrero de 2025, junto con la modificación del Plan de Liquidación; en la asamblea del 26 de febrero del 2025, se aprobó extender el plazo por 30 días adicionales, contados a partir del 27 de febrero del 2025 hasta el 28 de marzo de 2025; en la asamblea del 27 de marzo del 2025 se acordó ampliar el plazo de liquidación por 30 días adicionales, contados a partir del 29 de marzo del 2025 hasta el 27 de mayo del 2025; posterior a ello, en la asamblea del 27 de mayo del 2025, se acordó extender por 06 meses a partir de 28 de mayo de 2025 con fecha de vencimiento el 27 de noviembre de 2025; en la asamblea del 27 de noviembre del 2025 se extendió el plazo de liquidación por 02 meses contados a partir del 28 de noviembre del 2025 hasta el 27 de enero de 2026.

Finalmente, la última extensión del plazo de liquidación de acuerdo con los hechos de importancia disponibles en la SMV se realizó el 27 de enero del 2026 se amplió el plazo de liquidación por 03 meses adicionales a partir del 28 de enero del 2026 hasta el 28 de abril del 2026.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL FONDO (JUN-25)

Tipo de Fondo	Fondo de inversión Inmobiliario	Sociedad Administradora	Faro Capital Administradora de Fondos S.A.
Número de cuotas en circulación	1,658	Inicio de Operaciones	26 de junio de 2013
Número de partícipes	8	Final de Operaciones*	28 de abril del 2026
Duración inicial esperada	9 años	Tipo de Oferta	Oferta Pública
Valor Cuota	S/ 206,533.53	Valor nominal	S/ 200,000.0

*Estimado en Asamblea de Partícipes

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

El Fondo tuvo como objetivo principal generar rentabilidad a sus partícipes a través de: i) Desarrollo de proyectos inmobiliarios directamente o en asociación, para su venta; ii) Desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios o inmuebles para su arrendamiento o venta; y iii) Adquisición de terrenos para su desarrollo o disposición (landbanking).

⁶ Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio, mediante el cual las instituciones financieras intermediarias otorgan créditos MIVIVIENDA con sus propios recursos.

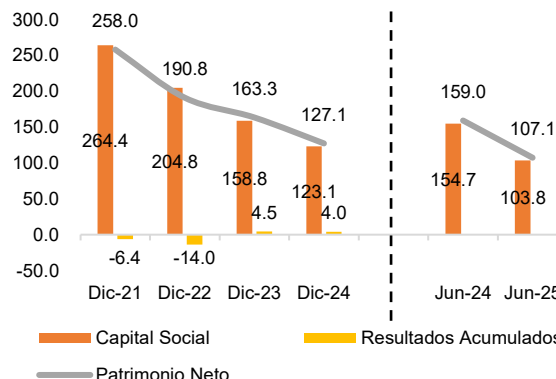
Patrimonio y Resultados del Ejercicio

Al mes de jun-25, el Fondo estuvo compuesto por 8 partícipes y su capital social disminuyó a S/ 103.8 MM (dic-2024: S/ 123.1 MM). Es importante señalar que mantuvo resultados acumulados positivos a S/ 4.0 MM (dic-2024: S/ 4.0 MM). Se señala que la reducción de capital es explicada por la devolución de capital por S/ 19.3 MM. Es importante señalar, que el Fondo tiene planificado cerrar sus operaciones en abril 2026 y de esa manera culminar la devolución de capital por S/ 103.7 MM.

ESTRUCTURA DE PARTÍCIPES SUSCRITOS A JUN-2025

PARTÍCIPES		
Partícipes	Nº de Cuotas	Porcentaje de Participación
Partícipe 1	540	32.6%
Partícipe 2	350	21.1%
Partícipe 3	331	20.0%
Partícipe 4	270	16.3%
Partícipe 5	100	6.0%
Partícipe 6	50	3.0%
Partícipe 7	16	1.0%
Partícipe 8	1	0.1%
Total	1,658	100%

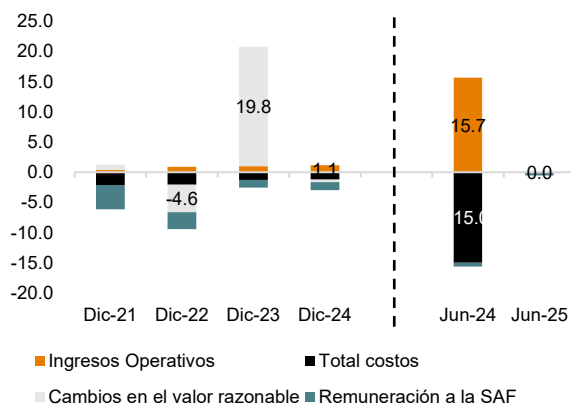
EVOLUCIÓN DE PATRIMONIO NETO DEL FONDO EN S/ MM



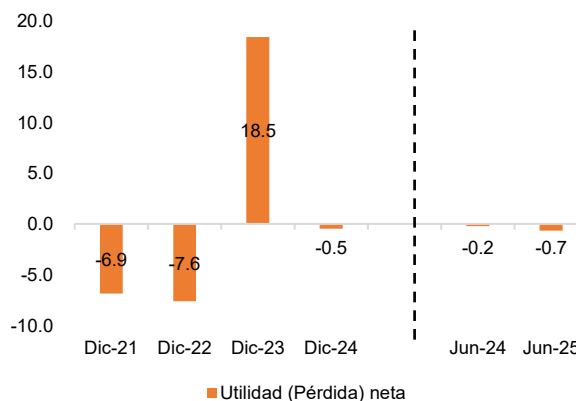
Fuente: Faro Capital / Elaboración: PCR

Durante el primer semestre de 2025, el Fondo registró resultados valor por debajo del primer semestre de 2023 (S/ 0.9 MM) debido a los mayores costos de enajenación por venta de inmuebles que logró superar los ingresos operativos del Fondo.

DESCOMPOSICIÓN DE RESULTADOS EN S/ MM



UTILIDAD NETA EN S/ MM



Fuente: Faro Capital / Elaboración: PCR

Análisis de Riesgo del Fondo

I. Riesgo Fundamental

Según el backlog, el fondo invirtió inicialmente en tres tipos de activos, estaba pendiente de liquidar 2 activos landbanking industrial, 2 proyectos residenciales en fideicomisos por S/ 81.7 MM y 1 residencial: Huarochirí Mz. A8 (S/ 3.0 MM), Macrópolis (S/ 30.4 MM), Ferreyros (S/ 8.4 MM), Angelica (S/ 39.8 MM) y Aqualina (S/ 0.1 MM).

A jun-2025, a rentabilidad del fondo fue de 3.6% (dic-24: 4.5%). Con proyecciones a nov-2025 (cierre esperado del Fondo), se estimaba que la Tasa Interna de Retorno de los proyectos registraría 3.6%. Dicha tasa de retorno se encuentra muy por debajo de lo inicialmente estimado producto de la pandemia, crisis política, fenómenos climatológicos, subida de tasa de interés que afectó la demanda, en atrasos de entregas producto de la pandemia, problemas de ubicación geográfica (cercanía a quebradas), etc. Es importante señalar que la rentabilidad del Fondo podría disminuir aún más de no terminar de liquidar los proyectos en el plazo establecido.

1. Landbanking⁷

Los proyectos de Landbanking consisten en terrenos siendo su finalidad su posterior venta solo cuando las condiciones del mercado sean favorables. Al mes de jun-25, los proyectos que se encontraban vigentes fueron los siguientes: Huarochirí Mz A8⁷ y "Macrópolis".

BACKLOG DE PROYECTOS LANDBANKING		
Nombre de activo	Venta Lotes / Área Total (m ²)	Ubicación (Dirección exacta)
Huarochirí Mz. A8 (Industrial)	9/10 lotes 101,128	Lotización Industrial Huachipa Este Mz. A8 Lts 01 a 10 LGR: Quebrada de Huaycoloro STR: CC. Jicamarca
Macrópolis (Industrial)	1/51 lotes 122,552	Lote Acumulado Sublote 45, Sublote 2A, Sublote 2B - Zona Terreno Rústico Lurín - Lurín

*Proyectos Liquidados

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

El Proyecto "Huarochirí - Mz. A8", ubicado en la provincia de Lima, corresponde a un terreno distribuido en 10 lotes, de los cuales queda pendiente la venta de 01 lote. De acuerdo con el informe Anual del Comité de Vigilancia el proyecto se encuentra liquidado. El 14 de noviembre se firmó la minuta de compra-venta.

⁷ Las inversiones Landbanking son valorizados mediante método de tasación; para dichos activos, el tercero independiente Braschi Tasaciones S.A.C., es el contratado para realizar dichas valorizaciones que son aprobados por la SBS e inscritos en el REPEV.

El "Proyecto Macrópolis", ubicado en la provincia de Lima, corresponde a un terreno adquirido en el 2018, el mismo que se ha subdividido en 51 lotes. Durante el 2022, se inició las obras de habilitación urbana⁸ y está pendiente la independización de lotes en Sunarp. Asimismo, se identificó la existencia de un área denominada "Retiro de Talud⁹" que redujo el valor del terreno, descontándose del saldo por pagar por su compra en S/ 1.2 MM. Dada la afectación de lluvias, la desarrolladora urbana se desarrolló estudios de ingeniería de la quebrada para dimensionar y proyectar las obras de encauzamiento, prevención y mitigación. Al mes de jun-2025, solo registró la venta 1 lote (1.9% de avance) por lo que se paralizó las ventas *retail* y se modificó el enfoque a venta total o grandes áreas. Conservándose el activo al cierre de dic-2025.

2. Proyectos Residenciales en Fideicomisos

BACKLOG DE FIDEICOMISOS		
Nombre de activo	Avance de ventas	Ubicación (Dirección exacta)
Ferreiros	98.9% ¹⁰	Av. Gerardo Unger Nro. 3601 – Independencia – Lima
Angélica Gamarra	87.8% y 28.4% ¹¹	Av. Angélica Gamarra León de Velarde Nro. 1301 Dpto. Parc. B Urb. Trébol – Lima

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

Inicialmente, el Fondo poseía el inmueble "Ferreiros", luego, en nov-2022, decidió aportar dicho inmueble a un Fideicomiso para participar en el desarrollo de un edificio multifamiliar denominado proyecto "Independencia". La gerencia esperaba vender la participación del Fondo en ago-2024. El proyecto inmobiliario cuenta con 363 departamentos. Se culminó con el avance de la construcción en ago-24. Según el informe del Comité de Vigilancia al mes de jun-25, se reportó un avance en la venta de departamentos de 98.9%. El 17 de noviembre del 2025 se firmó la adenda al acto constitutivo del fideicomiso de titulación del proyecto donde se acuerda la salida anticipada del Fondo. Al cierre del 2025, el proyecto se encuentra liquidado.¹²

De igual manera, el Fondo poseía el inmueble "Angélica Gamarra", luego en dic-2022, decidió aportar dicho inmueble a un Fideicomiso para participar en el desarrollo de un proyecto denominado proyecto "Gran Olivo". El proyecto consta de 3 etapas de vivienda con un total de 611 departamentos y una etapa comercial (496 unidades), se señala que a jun-2025 se ha realizado la venta de 158 departamentos de la Etapa I (dic-2023: 122), 62 departamentos de la Etapa II y 145 departamentos. locales comerciales. Este proyecto está encargado al Líder Grupo Constructor. De acuerdo con el Informe Anual del Comité de Vigilancia el proyecto se colocó en el nuevo fondo de inversión inmobiliario que adquirirá en línea con la estrategia de desinversión de la asamblea a de partícipes del 03 de noviembre del 2025. Actualmente, el nuevo fondo se encuentra en proceso llamado de capital y se estimaba el cierre el 15 de enero 2026.¹³

3. Proyectos Residenciales para venta

Durante la vida del Fondo, contó con 14 proyectos residenciales para la venta, de ellos, al corte de evaluación, 11 proyectos se encuentran totalmente liquidados, 2 se encuentran 100% vendidos y en proceso de cobranza y solo 1 (Proyecto "Triana") tiene pendiente finalizar sus ventas.

BACKLOG DE PROYECTOS RESIDENCIALES PARA VENTA		
Nombre de activo	Avance de ventas (dep.)	Ubicación (Dirección exacta)
Triana* (Salida: Ene-2025)	100%	Calle Triana Nro. 117, Miraflores
Aqualina	100%	Av. Paseo de la República 6231 - 6243, distrito de Miraflores

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

El proyecto "Triana" corresponde al proyecto inmobiliario desarrollado en asociación en participación con Espinosa Arquitectos S.A.C., constituido en ago-2018, con el objetivo de construir un edificio multifamiliar ubicado en la Calle Triana 117-121 esquina con la Av. Santa Cruz, Urbanización Chacarilla de Santa Cruz, en el distrito de Miraflores - Lima. La participación del Fondo es del 50.0% en la utilidad de la asociación en participación. El proyecto fue entregado en dic-2020. A dic-2024, se vendieron todas las unidades, por lo que se liquidó el proyecto en enero 2025.

El proyecto "Aqualina" cuanta con el 100% de ventas de departamentos del proyecto. Durante el 2025 se comercializaron 13 estacionamientos, 10 depósitos y 2 closets. Por tanto, quedan disponibles para la venta 7 estacionamientos y 2 depósitos.

II. Riesgo de mercado

Riesgo de liquidez. – Al tratarse de un Fondo cerrado, los partícipes tendrán cuotas no son susceptible de rescate antes de la liquidación del Fondo, salvo en el supuesto de reembolsos derivados del ejercicio del derecho de separación, de acuerdo con las condiciones que señala la Ley del Reglamento de Fondos de Inversión y el Reglamento.

Riesgos específicos. – Existen riesgos asociados a la oferta del sector inmobiliario, que parten de demoras en el otorgamiento de permisos de construcción, lo cual podría impactar negativamente en el retorno de las inversiones inmobiliarias dado el aplazamiento de los flujos asociados al retorno de capital. Los riesgos de penalidades o multas causados por negligencia u dolo del socio desarrollador serán asumidos por el mismo según los contratos de Asociación en Participación. Durante los últimos años, la paralización de obras por la pandemia del COVID-19, la crisis política, a la subida de tasa de referencia y los fenómenos climatológicos, afectaron el rendimiento de los proyectos inmobiliarios generándoles sobrecostos.

Riesgo Tipo de Cambio. La Gerencia de la SAF es la responsable de identificar, cuantificar y controlar la exposición al riesgo cambiario global del Fondo. Este riesgo surge cuando el Fondo presenta descalces entre sus posiciones activas y pasivas en las distintas monedas en las que opera, que son principalmente dólares y soles. Así, las operaciones del Fondo en moneda extranjera se efectúan a los tipos de cambio del mercado libre de la SBS. Es de mencionar que el Fondo no ha realizado operaciones de cobertura con productos derivados, por lo que ha decidido asumir el riesgo de cambio que genere una pérdida en esta posición.

III. Riesgo fiduciario

1. Sociedad Administradora de Fondos

Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A. fue constituida el 10 de diciembre de 2010 bajo la inscrita la Partida Electrónica N° 12601995 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Faro recibió autorización de funcionamiento por la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV) mediante Resolución CONASEV N° 053-2011- EF/94.01.1 el 30 de junio de 2011. Además, es de mencionar que mediante Resolución de la Superintendencia N.º 032-2017- SMV/02, con fecha 10 de mayo de 2017, la SMV autorizó el funcionamiento de Faro como Sociedad Administradora de Fondos Mutuos de Inversión en valores; de modo que entró en vigor con dicha resolución desde el 15 de mayo de 2017.

La licencia de Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos fue revocada en feb-2024 debido a un incumplimiento de la normativa de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV). La normativa establece que una sociedad administradora debe tener al menos un fondo de inversión público en operación. En el caso de Faro Capital, no contaban con un fondo de inversión operativo durante más de un año, lo que generó la revocación automática de su autorización. Posteriormente, en jun-2024, Faro

⁸ Habilidadación a cargo de Centenario Desarrollo Urbano.

⁹ El "Retiro de Talud" en un terreno se refiere a una distancia que se debe mantener entre el borde de un talud (una inclinación o pendiente de terreno) y cualquier construcción, edificación o intervención en el terreno. Este retiro es una medida de seguridad y estabilidad, ya que busca evitar deslizamientos de tierra o colapsos en terrenos inclinados.

¹⁰ Al cierre del 2025, ya fue liquidado de acuerdo con el informe de Comité de Vigilancia 2025.

¹¹ Según el informe de comité de vigilancia al 28 de junio del 2025.

¹² De acuerdo con el Informe de Comité de Vigilancia 2025.

¹³ De acuerdo con el Informe de Comité de Vigilancia 2025.

Capital presentó un plan de acción ante la SMV para corregir las observaciones regulatorias y, tras cumplir con los requisitos necesarios, logró recuperar su licencia y reanudar sus operaciones como gestora de fondos.

FONDOS ADMINISTRADOS	
Fondos Mutuos (7 fondos)	Fondos de Inversión (7 fondos)
Faro Capital Deuda Global FMIV	Fondo Faro Capital Fondo Inmobiliario I (en liquidación)
Faro Capital Renta Variable Global FMIV	Fondo Faro Capital Fondo Inmobiliario II (en liquidación)
Faro Capital Global Innovation FMIV	Fondo Faro Capital Fondo Inmobiliario III (en liquidación)
Faro Capital Fondo de Fondos Renta Variable Global FMIV	Fondo Faro Capital Fondo Inmobiliario IV
Faro Capital Fondo de Fondos Deuda Global FMIV	Fondo Faro Capital Fondo Inmobiliario V
Faro Capital Fondo de Fondos Global Innovation FMIV	Fondo Faro Capital Fondo Inmobiliario VI
Faro Capital Corto Plazo Dólares FMIV	Fondo Faro Capital Fondo de Inversión en Retail

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

Se destaca la composición de la plana gerencial, así como del Comité de Inversiones, donde sus miembros cuentan con amplia experiencia en el sector financiero y de inversiones.

PLANA GERENCIAL Y COMITÉ DE INVERSIONES (JUN-2025)			
GERENCIA		COMITÉ DE INVERSIONES	
Gerente General	Daniel Olaechea Pardo	Presidente del Directorio	Javier Maggiolo Dibós
Gerente de Inversiones	Rolando Luna Victoria	Director	Alfredo Sillau Valdez
Gerente de Fondos Inmobiliarios	Álvaro Valdivia Bravo	Director	Francisco Moreyra Mujica
		Gerente de Inversiones	Rolando Luna Victoria

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

Patrimonio y accionariado de la SAF

A jun-2025, el capital social de Faro Capital SAF ascendió a S/ 2,490,000 manteniéndose constante respecto a los cortes anteriores. De tal forma, la participación de la SAF se encuentra distribuida de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	
Accionista	Participación
Maggiolo Dibos, Javier Ernesto	30.0%
Moreyra Mujica, Francisco	30.0%
Sillau Valdez, Alfredo Arturo	40.0%
Total	100%

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

Órgano Directivo de la SAF

El Directorio es el encargado de aprobar la gestión social y los resultados económicos proponiendo, en caso lo requiera, la distribución de utilidades. Además, también se encargan de designar nombramiento de auditores externos, modificar los Estatutos de la Sociedad, proponer aportes de capital, entre otras funciones.

La SAF debe contar con mínimo tres directores y como máximo con cinco. A jun-2025, cuenta con 4 miembros del Directorio, quienes son elegidos por la Asamblea General de Accionistas por el periodo de tres años pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Actualmente, solo cuenta con un miembro independiente

DIRECTORIO	
Director	Cargo
Maggiolo Dibos, Javier Ernesto	Director
Sillau Valdez, Alfredo Arturo	Presidente de Directorio
Moreyra Mujica, Francisco	Director
Escribens Olaechea, Jaime Fernando	Director*

Fuente: SMV / Elaboración: PCR
*Director Independiente

Situación Financiera de la SAF

Los activos de la SAF están compuestos principalmente por Inversiones que realiza dentro de sus Fondos Inmobiliarios que gestiona, a jun-2025 representó el 95.4% de todos los activos y dicha a cuenta se ha ido reduciendo paulatinamente a efectos de cambios en el valor razonable, respecto a dic-2024. La estructura de fondeo está principalmente compuesta por patrimonio que ha venido reduciéndose a partir de los menores resultados que ha registrado en los últimos periodos. Los resultados acumulados a jun-2025 se han visto fuertemente impactados dada la crisis política acentuada desde dic-2022 y el retiro de licencia por parte de la SMV.

Estado de Resultados de la SAF

Al corte de jun-25, los ingresos del fondo se incrementaron a S/ 2.5 MM, mayor en un 16.7% con respecto a lo registrado en el mismo periodo anterior (dic-24: S/ 2.1 MM), mientras que sus gastos administrativos reportaron disminuyeron a S/ 1.8 MM, menor en -2.5% con respecto al año previo (dic-2024: S/ 1.8 MM), y las cargas diversas de gestión se redujeron a S/ 226.8 M, menor en -7.8%, con respecto a lo registrado en el año previo (dic-2024: S/ 245.9 M). Como resultado la SAF, reportó utilidad operativa por S/ 1.9 MM, mayor S/ 2.3 MM (jun-24: -S/ 432.5 M) y una utilidad neta por S/ 1.2 MM, superior en S/ 1.6 MM con respecto al año previo (jun-24: -S/ 341.6 M).

Situación Financiera del fondo

Al mes de jun-25, el fondo registró activos totales por S/ 107.4 MM, menor en -S/ 51.7 MM (jun-24: S/ 159.0 MM), como resultado de la disminución de inversiones financieras de proyectos inmobiliarios a S/ 56.8 MM (-S/ 23.1 MM), inversiones inmobiliarias a S/ 45.6 (-S/ 18.4 MM) y efectivo y equivalente de efectivo a S/ 4.5 MM (-S/ 9.7 MM), los cuales fueron financiados principalmente por capital del fondo.

Estado de Resultados del fondo

En este mismo periodo, el fondo no registro ingresos, no obstante, si reportó costos operacionales por S/ 85.2 M, por lo cual registró pérdida bruta por -S/ 85.2 M. Adicional a ello, registró remuneraciones y honorarios por S/ 764.7 M. Asimismo, registró otros gastos por S/ 26.7 MM. Como resultado, reportó una pérdida operativa por -S/ 702.3 M y pérdida neta por -S/ 654.1 M (jun-24: S/ 199.2 M).

Anexos

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - FARO CAPITAL – FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO I						
En Miles de Soles	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024	Jun-2024	jun-2025
Efectivo y Equivalente de Efectivo	8,449	10,679	1,846	857	14,189	4,458
Inversiones inmobiliarias	0	0	0	45,621	64,059	45,621
Inversiones financieras en proyectos inmobiliarios	0	0	0	80,321	79,943	56,825
Total Activo Corriente	8,785	12,305	2,645	127,163	159,045	107,369
Inversiones inmobiliarias	200,010	92,931	78,688	0	0	0
Inversiones financieras en proyectos inmobiliarios	57,503	86,357	81,993	0	0	0
Total Activo No Corriente	257,513	179,288	160,681	127,163	0	0
Total Activo	266,298	191,593	163,326	127,163	159,045	107,369
Total Pasivo	8,285	766	39	77	18	220
Capital Social	264,387	204,799	158,797	123,068	154,735	103,760
Resultados Acumulados	-6,374	-13,973	4,490	4,018	4,490	4,044
Total Patrimonio	258,013	190,826	163,287	127,086	159,226	107,150
Total Pasivo y Patrimonio	266,298	191,593	163,326	127,163	159,045	107,369

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS - FARO CAPITAL – FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO I						
En Miles de Soles	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024	jun-2024	jun-2025
Ingresos Operativos	381	895	1,005	1,129	15,650	0
Costos Operativos	-2,115	-2,071	-1,260	-1,249	-15,002	-85
Utilidad (pérdida) Bruta	-1,734	-1,177	-255	-120	648	-85
Cambio en valor razonable de proyectos	867	-4,568	19,816	0	0	0
Remuneración a administradora	-4,016	-2,823	-1,280	-1,298	-640	-537
Honorarios profesionales	0	0	0	0	-139	-228
Otros Ingresos Operacionales	206	11	0	0	0	0
Otros gastos operacionales	-351	-428	-452	1,190	-23	-27
Utilidad (pérdida) Operativa	-5,028	-8,985	17,829	-634	-154	-702
Ingresos financieros, neto	38	1,409	644	166	-45	53
Diferencia de cambio, neto	-1,873	0	0	5	0	0
Utilidad (pérdida) del ejercicio	-6,864	-7,599	18,463	-472	-199	-654

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - FARO CAPITAL SAF						
En Miles de Soles	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024	jun-2024	jun-2025
Efectivo	1,883	641	528	312	23	452
Activos Corrientes	2,248	1,033	1,130	974	704	3,257
Inversiones a Valor Razonable con cambios en resultados	3,019	2,579	2,010	1,461	1,923	2,505
Activos No Corrientes	4,457	4,024	3,518	2,956	3,493	2,505
Total Activo	6,705	5,057	4,648	3,930	4,198	5,762
Pasivos Corrientes	729	521	759	510	702	1,122
Pasivos No Corrientes	0	71	99	0	48	0
Total Pasivo	729	591	858	510	797	1,122
Capital Social	2,490	2,490	2,490	2,490	2,490	2,490
Otras Reservas de Capital	498	498	498	498	498	498
Resultados Acumulados	2,988	1,478	802	432	460	1,652
Total Patrimonio	5,976	4,466	4,648	3,930	3,448	4,640

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS - FARO CAPITAL SAF						
En Miles de Soles	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024	jun-2024	jun-2025
Ingresos	8,299	6,458	5,010	4,550	2,126	2,481
Otros ingresos	0	17	7	62	0	1,874
Gastos Administrativos	-7,019	-5,542	-5,394	-4864	-1,802	-1,757
Servicios Prestados por terceros	0	0	0	0	-511	-459
Cargas Diversas de gestión	0	21	0	0	-246	-73
Utilidad (Pérdida) operativa	1,280	954	-377	-252	-433	1,911
Pérdida valor razonable	-70	354	-114	-210*	-48	-101
Ingresos financieros, neto	-7	-4	-7	-13	-6	-4
Diferencia de cambio, neto	182	-17	-29	-8	4	-71
UAI	1,549	1,288	-526	-484	-483	1,736
Impuestos a la renta	-439	-479	116	114	141	-516
Utilidad Neta	1,111	809	-411	-370	-342	1,220

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

(*) Se realizó la reclasificación de pérdida de valor razonable como otros gastos.