

FARO CAPITAL – FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO I – EN LIQUIDACIÓN

Periodicidad: Semestral

Fecha de Comité: 10 de junio del 2026

Informe con Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2024

Lima - Perú

Equipo de Análisis

Julio Rioja

Michael Landauró

(511) 208-2530

jrioja@ratingspcr.com

mlandauró@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 buenos. 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 31 diciembre del 2024. Esta decisión se sustenta en el avance registrado en la ejecución del plan de liquidación, reflejado en la desinversión de activos y en la devolución de aportes a los partícipes, lo que evidencia una reducción gradual de la exposición del Fondo y soporte para mantener la nota vigente. No obstante, la calificación continúa limitada por la alta concentración del portafolio remanente en un número acotado de proyectos inmobiliarios, cuya recuperación depende de valoraciones estimadas, condiciones de mercado y capacidad de cierre dentro de los plazos aprobados. En ese sentido, eventuales demoras adicionales o recuperaciones inferiores a las proyectadas podrían afectar la rentabilidad final de los partícipes, la cual se mantiene por debajo de las expectativas iniciales. Finalmente, se pondera la recuperación de la licencia de Faro Capital por parte de la SMV.

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 2026¹, fecha en la cual se aprobó su última extensión por 6 meses adicionales². 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 dic-2024, estaba pendiente de liquidar dos activos landbanking industrial, tres proyectos residenciales y dos proyectos residenciales en fideicomisos: Huarochiri Mz. A8 (S/ 3.5 MM), Macropolis (S/ 40.6 MM), Independencia - Ferreyros (S/ 25.0 MM), Gran Olivo - Angélica Gamarra (S/ 57.7 MM), Aqualina (S/ 412.2 M), Triana (S/ 2.2 MM) y del Pino (S/ 0.2 MM).
- **Rentabilidad del portafolio de inversión.** Al cierre del 2024, la Tasa Interna de Retorno de los proyectos registraría 4.5%³ y la del partícipe ascendería a 4.5%. 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.
- **Resultados acumulados positivos.** A dic-2024, el Fondo estuvo compuesto por 8 partícipes y su capital social disminuyó a S/ 123.1 MM (dic-2023: S/ 158.8 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/ 35.7 MM. Es importante señalar, que el Fondo tiene planificado cerrar sus operaciones en abril 2026 y de esa manera culminar la devolución de capital.
- **Riesgo de fiduciario.** Históricamente, Faro SAF⁴ ha registrado pérdidas operativas, propio de los gastos de administración que tiene que asumir como parte de sus operaciones. A dic-2024, la utilidad neta totalizó los -S/ 370.0 M (dic-2023: -S/ 411.0 M).

¹ (SMV, 2026) "Hecho de Importancia"

² Contados a partir del 28 de abril del 2025

³ Según el Flujo de Caja Proyectado a feb-2025.

⁴ Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos – Estados Financieros Auditados 2024 – 2023

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 para la clasificación

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.

Información utilizada para la calificación

- Información financiera: Estados Financieros auditados periodo 2020-2024 del Fondo y de la SAF.
- Riesgo Fundamental: Reglamento de Participación, Estado de Inversiones, Informe de Gerencia.
- Riesgo de Mercado: Informe Económico de la Construcción N° 72 – CAPECO.
- Riesgo de Fiduciario: Informe de Gerencia, Presentación Corporativa, Manuales y políticas.

Limitaciones y Limitaciones Potenciales para la clasificación

- 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 2026⁵, 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 27 de noviembre del 2025⁶, 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, Valdívila & 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

La economía peruana registró un crecimiento de 3.3% al cierre del 2024 (dic-2023: -0.6%). Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores productivos, con excepción de construcción, que registró una caída del 0.88%. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron pesca (+76.8%), manufactura (+11.9%) y agropecuario (+7.5%). Estos tres sectores representan más del 70% de la producción nacional.

En diciembre de 2024, la actividad pesquera creció un 76.8% debido a una mayor cuota de anchoveta, lo que impulsó su aumento anual de 24.9%, mientras que el sector agropecuario también se destacó con un crecimiento del 7.5%, impulsado por la exportación de frutas y mayores cultivos de papa y tomate, alcanzando un incremento anual de 4.9%. Este buen desempeño en sectores primarios se reflejó en la minería metálica, que creció un 2.0% en diciembre y un 2.0% anual, y en los hidrocarburos, que subieron un 1.5% en el mes, con un crecimiento anual de 2.1%. Paralelamente, la manufactura de recursos primarios, vinculada a la pesca, aumentó un 34.6%, mientras que la manufactura no primaria registró un incremento del 3.7% en diciembre y un 205% anual. En cuanto a servicios, sectores como electricidad, agua, gas y comercio crecieron un 1.7% y un 306% respectivamente, mientras que la construcción, aunque con una ligera caída mensual del 0.9%, cerró el año con un incremento del 3.6%. El sector servicios también presentó una notable expansión de 4.7% en diciembre y 3.2% anual. A pesar de la mejora general, la confianza empresarial sigue en ascenso, aunque la inversión privada aún no muestra una recuperación significativa, aunque se prevé que, en los próximos años, crezca gradualmente debido a mejores condiciones financieras y estabilidad política.

⁵ (SMV, 2026) "Hechos de Importancia"

⁶ (SMV, 2026). "Hechos de Importancia"

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ

INDICADORES	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (E)***	2026 (E)***
PBI (var. % real)	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.0%	2.9%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	2.5%, 7.7%	1.5%, 0.2%
PBI Manufactura (var. %)	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	2.8%, 3.0%	3.0%, 2.9%
PBI Electr & Agua (var. %)	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	3.0%	2.7%
PBI Pesca (var. % real)	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	2.7%	2.4%
PBI Construcción (var. % real)	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	3.2%	2.0%
Inflación (var. % IPC)*	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	2.0%	2.0%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.36	3.60	3.97	3.81	3.71	3.73	3.75 – 3.80	3.80

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**BCRP, tipo de cambio interbancario promedio de los últimos 12 meses. Proyecciones: Encuesta de Expectativas BCRP dic-2024.

***BCRP, Reporte de Inflación de dic-2024. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están dadas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

El BCRP proyecta que la economía registrará un crecimiento de 3.0% en 2025, lo cual se sustentaría en condiciones climáticas favorables para el desarrollo de la agricultura, la pesca y su manufactura relacionada, así como un entorno de estabilidad sociopolítica y de precios que favorezca la confianza de los agentes del sector privado, con lo cual 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 2.0% para el 2025, el cual se ubicaría dentro del rango meta incluso hasta el 2026, y que responde a la menor incidencia de los fenómenos climatológicos sobre los precios de los alimentos respecto al año previo, sin embargo, aumenta ligeramente respecto al estimado previo dado que se espera una reversión más lenta en los precios de alimentos.

El balance de riesgos para la proyección de inflación se mantiene neutral. Los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias: (i) choques financieros por presiones al alza del tipo de cambio, salida de capitales y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de mayor incertidumbre política o por el incremento de la volatilidad de los mercados financieros internacionales por tensiones geopolíticas; y (ii) choques de demanda externa por la desaceleración del crecimiento global, que implicaría una menor demanda por nuestros productos de exportación.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) subió de -2.8% a -3.6% del PBI entre dic-2023 y dic-2024, debido principalmente a la contracción de los ingresos corrientes por menores pagos a cuenta del impuesto a la renta de personas jurídicas domiciliadas, así como por mayores gastos corrientes del gobierno general relacionados a la capitalización de Petroperú. Ello resulta en el nivel más alto de déficit fiscal de las últimas 3 décadas.

Sector Inmobiliario - Vivienda⁷

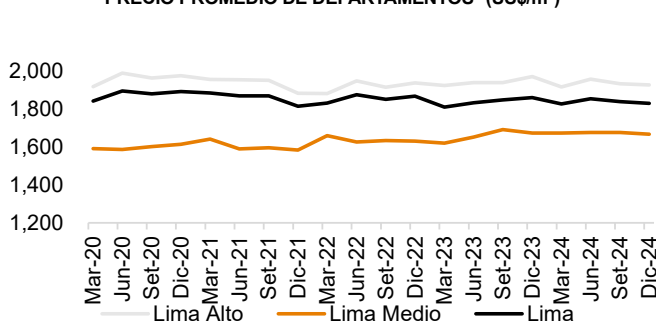
El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. De acuerdo con el Informe Económico de la Construcción N° 84 a diciembre 2024 realizado por 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%).

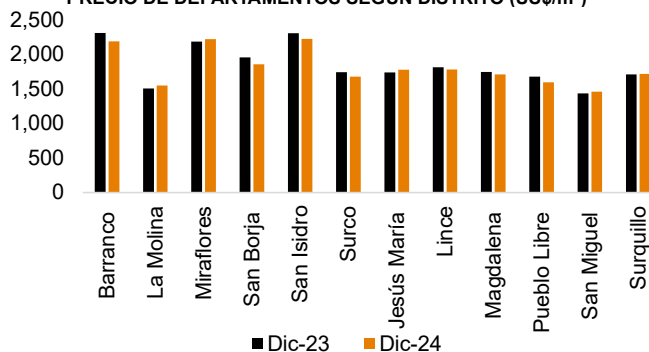
Por otro lado, según el BCRP, a diciembre 2024, el precio de venta de los departamentos en Lima totalizó los 1,83 US\$/m², lo cual refleja una reducción de 1.6% respecto a diciembre 2023 (1,861 US\$/m²). En detalle, el precio en los distritos del Sector Medio⁸ y Sector Alto⁹ se redujeron interanualmente 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%).

PRECIO PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS* (US\$/m²)



PRECIO DE DEPARTAMENTOS SEGÚN DISTRITO (US\$/m²)



*/ 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:

⁷ (PCR, 2025). "Sectorial Construcción".

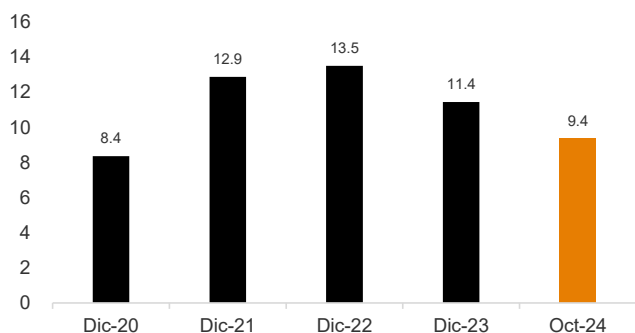
⁸ Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo.

⁹ Barranco, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Surco.

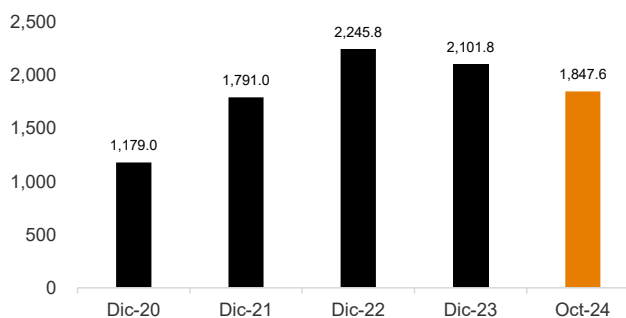
- Programa Techo Propio: Para la Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), Construcción en Sitio Propio o Mejoramiento de Vivienda. (i) Dentro de la modalidad AVN debe tener un valor máximo de S/ 128,400. El beneficio de este producto es el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) de hasta S/ 44,805 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 hasta S/ 479,300 a través del servicio CRC10. 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 adquiere un préstamo con el Crédito Mivivienda a través de instituciones del sistema financiero.

Según el último informe de CAPECO, IEC8411, 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 jun-2023 (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-2024, 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).

DESEMBOLSOS DEL BFH				
Modalidad	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	1,023.7	1,343.3

Fuente: Fondo Mivivienda, Elaboración: PCR

Descripción de 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)¹². Inició operaciones el 26 de junio de 2013 y su vencimiento estaba previsto para el 25 de junio de 2022. Encontrándose desde el 2022 en fase de liquidación.

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 en 8 oportunidades, donde la última extensión del plazo de liquidación se realizó el 27 de enero del 2026 por 03 meses adicionales a desde el 28 de enero del 2026 hasta el 28 de abril del 2026.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL FONDO (DIC-2024)

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/ 210,600.6	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).

¹⁰ Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio, mediante el cual las instituciones financieras intermediarias otorgan créditos MIVIVIENDA con sus propios recursos.

¹¹ (IEC, 2025). "Informe Económico de la Construcción. EDICIÓN 84". Obtenido de: https://iec.capeco.org/descargas/IEC84_1224.pdf

¹² (Faro Capital, 2024). Memorial Anual 2024

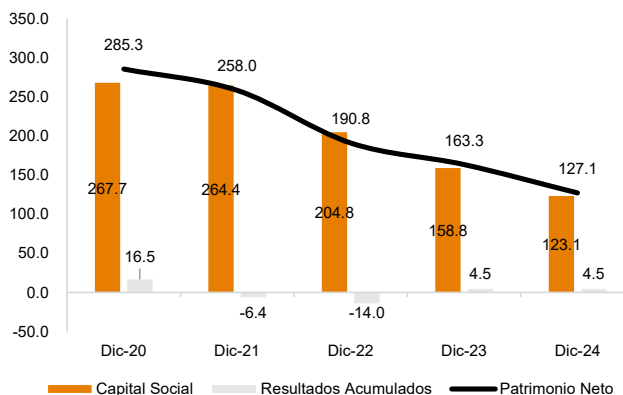
Patrimonio y Resultados del Ejercicio

Al cierre del 2024, el Fondo de Inversión Inmobiliario I estuvo compuesto por 8 partícipes y registró capital social por S/ 123.1 MM (dic-2023: S/ 158.8 MM). A partir del 2023, reporta resultados acumulados positivos. Al cierre del 2024, estos ascendieron a S/ 4.0 MM (dic-2023: S/ 4.5 MM). En este mismo periodo, el patrimonio neto disminuyó a S/ 127.1 MM, inferior en -22.2% con respecto a lo registrado en año previo (dic-2023: S/ 163.3 MM). La reducción de capital esta explicada por la devolución de capital por S/ 35.7 MM. No reparten utilidades desde el 2021.

ESTRUCTURA DE PARTÍCIPES SUSCRITOS A DIC-2024

PARTÍCIPES SUSCRITOS A DIC-2024		
Partícipes	Nº de Cuotas	Porcentaje de Participación
Partícipe 1	540	32.57%
Partícipe 2	270	16.28%
Partícipe 3	350	21.11%
Partícipe 4	100	6.03%
Partícipe 5	331	19.96%
Partícipe 6	50	3.02%
Partícipe 7	16	0.97%
Partícipe 8	1	0.06%
Total	1,658	100.0%

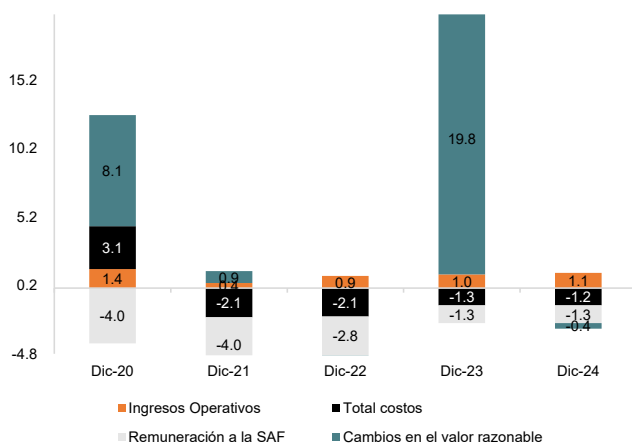
EVOLUCIÓN DE PATRIMONIO NETO DEL FONDO (EN S/ MM)



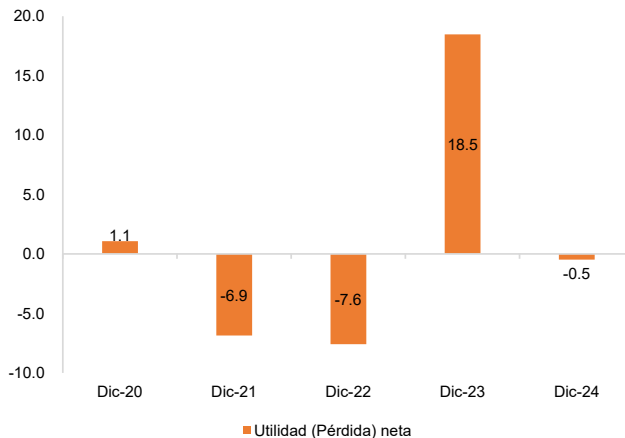
Fuente: Faro Capital / Elaboración: PCR

Al cierre del 2024, el Fondo registró pérdida neta por -S/ 0.5 MM, inferior con respecto a lo registrado en el año previo (dic-2023: S/ 18.5 MM), debido una disminución en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

DESCOMPOSICIÓN DE RESULTADOS (EN S/ MM)



UTILIDAD NETA (EN S/ MM)



Fuente: Faro Capital / Elaboración: PCR

Análisis de Riesgo del Fondo

I. Riesgo Fundamental

A dic-2024, el *backlog* del Fondo estuvo compuesto por tres de tipos de activos, ello corresponde a dos activos landbanking industrial, tres proyectos residenciales y dos proyectos residenciales en fideicomisos. El Fondo desembolsó un total de S/ 418.0 MM en los activos en mención, de los cuales aún se encontraban pendientes de liquidar 5 proyectos (1 en Huarochirí y 4 en Lima) por S/ 102.9 MM.¹³

La rentabilidad del fondo durante el 2024 fue de 4.5%. Según el flujo de caja proyectado a nov-2025 (cierre esperado del Fondo), la empresa estimaba una TIR¹⁴ de los proyectos de 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.

¹³ Considerando que el saldo de la diferencia entre el capital desembolsado a oct-24 por S/ 170.2 MM con respecto a las inversiones parcialmente liquidadas por S/ 67.2 MM.

¹⁴ Tasa Interna de Retorno – rentabilidad de los proyectos

1. Landbanking¹⁵

Los proyectos de Landbanking consisten en la adquisición de terrenos con la finalidad su posterior venta, considerando condiciones del mercado sean favorables.

BACKLOG DE PROYECTOS LANDBANKING		
Nombre de activo	Venta Lotes / Área Total (m ²)	Ubicación (Dirección exacta)
Huachipa Mz. A8 (Industrial)	9/10 lotes 91,927 m ² / 101,128 m ²	Lotización Industrial Huachipa Este Mz. A8 Lts 01 a 10 LGR: Quebrada de Huaycoloro STR: CC. Jicamarca
Macrópolis (Industrial)	1/51 lotes 120,284 m ² / 122,552 m ²	Lote Acumulado Sublote 45, Sublote 2A, Sublote 2B - Zona Terreno Rústico Lurín – Lurín

*Proyectos Liquidados

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

El Proyecto "Huachipa - Mz. A8", ubicado en la provincia de Lima, corresponde a un terreno distribuido en 10 lotes. Al cierre del 2024, se registró un avance de ventas de 90.9%. Se proyectaba culminar las ventas en nov-2025.

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 urbana¹⁶ y está pendiente la independización de lotes en Sunarp. Asimismo, se identificó la existencia de un área denominada "Retiro de Talud"¹⁷ 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 viene ejecutando estudios de ingeniería de la quebrada para dimensionar y proyectar las obras de encauzamiento, prevención y mitigación. Desde el 2023, no se ha registrado ventas y se está realizando una agresiva gestión comercial. Al cierre del 2024, se registró un avance de ventas de 1.9%.

2. Proyectos Residenciales en Fideicomisos

BACKLOG DE FIDEICOMISOS		
Nombre de activo	Avance de ventas	Ubicación (Dirección exacta)
Ferreiros	94.2%	Av. Gerardo Unger Nro. 3601 – Independencia – Lima
Angélica Gamarra	78.9% ¹⁸ , 18.8% ¹⁹ y 18.5% ²⁰	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". El proyecto inmobiliario registraba 363 departamentos y a dic-2024 se registró un avance de ventas de 94.2 % (dic-2023: 63.4%) y un avance de construcción se encuentra al 100%²¹. El gestor espera vender la participación del Fondo en feb-2025.

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 estuvo compuesto por 3 etapas de vivienda con un total de 539 departamentos y una etapa comercial (496 unidades). Las obras se culminaron en ago-24. Se señala que a dic-2024 se ha realizado la venta de 185 departamentos (dic-2023: 122) y 92 locales comerciales. Este Proyecto está encargado al Líder Grupo Constructor, equivalente a un avance del 78.90% en la primera etapa y 18.80% en la segunda etapa.

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. Solo el Proyecto "Triana" tiene pendiente finalizar sus ventas de estacionamientos y depósitos.

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
Del Pino** (Salida: Dic-2024)	100%	Av. Arequipa 1421, distrito de Lince

*Proyectos Liquidados al cierre del 2024

** En Proceso de Liquidación al cierre del 2024.

*** Proyectos Liquidados a ene-25.

**** Pendiente las ventas de estacionamientos y depósitos.

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 jun-2024, se realizó la venta de dos departamentos quedando uno por vender. Al cierre del 2024, se vendieron todas las unidades inmobiliarias. Se liquidó el proyecto en enero 2025.

El proyecto "Aqualina" cuenta con el 100% de avance de ventas de departamentos del proyecto. Al cierre del 2024, se vendieron 11 estacionamientos, 9 depósitos y 2 closets, quedando disponibles para la venta 9 estacionamientos y 3 depósitos.

El Proyecto "Del Pino" cuenta con el 100% de sus activos vendidos. Al cierre del 2024, el proyecto se encontraba en proceso de liquidación.

¹⁵ 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.

¹⁶ Habilidad a cargo de Centenario Desarrollo Urbano.

¹⁷ 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.

¹⁸ Referente a la venta de departamentos de la Etapa 1.

¹⁹ Referente a la venta de departamentos de la Etapa 2.

²⁰ Referente Locales Comerciales.

²¹ De acuerdo con el Informe de Comité de Vigilancia del 2024.

II. Activos de Renta²²

En oct-2024, los dos activos de renta celebraron un contrato de compra y venta.

BACKLOG DE ACTIVOS DE RENTA		
Nombre de activo	Tasa de Ocupación	Ubicación (Dirección exacta)
Tierra Viva I	60.0%	Calle Bolívar 176-180, distrito de Miraflores
Tierra Viva II	70.0%	Calle Alcanfores 162, distrito de Miraflores

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

III. Riesgo de mercado

Riesgo de liquidez. – Al tratarse de un Fondo cerrado, los partícipes reportan 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.

IV. 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 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 (DIC-2024)			
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 dic-2024, 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 (DIC-2024)	
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 dic-2024, 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.

²² El valor razonable de las inversiones en Activos de Renta, son estimados utilizando el método de flujos de caja descontados.

DIRECTORIO (DIC-2024)	
Director	Cargo
Maggiolo Dibos, Javier Ernesto	Director
Sillau Valdez, Alfredo Arturo	Presidente del Directorio
Moreyra Mujica, Francisco	Director
Escribens Olaechea, Jaime Fernando	Director*

Fuente: SMV / Elaboración: PCR
*Director Independiente

Resultados de la SAF

La SAF registró activos por S/ 3.9 MM, equivalente a una reducción de -15.4% con respecto al año anterior (dic-2023: S/ 4.6 MM). Sus activos están conformados principalmente por Inversiones que realiza dentro de sus Fondos Inmobiliarios que gestiona, los cuales representaron un 45.8% del total los activos. La estructura de fondeo está principalmente compuesta por patrimonio (87.0%) que ha venido reduciéndose a partir de los menores resultados que ha registrado en los últimos periodos. Los resultados acumulados a dic-2024 se han visto fuertemente impactados dada la crisis política acentuada desde dic-2022 y el retiro de licencia por parte de la SMV en el 2024.

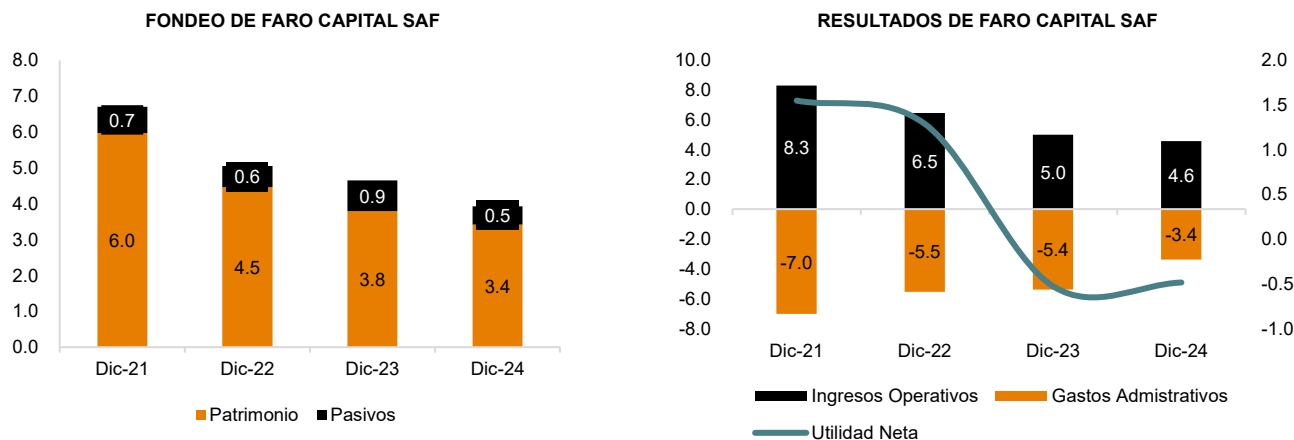
Los ingresos de la SAF al cierre del 2024 disminuyeron a S/ 4.5 MM, menor en -9.2% (-S/ 459.6 M) con respecto al año previo (dic-2023: S/ 5.0 MM), que corresponde a una disminución de las remuneraciones y comisiones del fondo de inversión en -11.1% (-S/ 352.0 M) y a una disminución de las remuneraciones y comunicaciones de fondos mutuos en -5.9% (-S/ 107.5 M). En línea con la disminución de los gastos administrativos en -9.8% con respecto a lo registrado al cierre del 2024 (-S/ 530.0 M). Con lo cual, su pérdida operativa se redujo a S/ 252.2 M en -33.04% (S/ 124.5 M). Sumado al incremento de la pérdida de valor razonable y de los gastos financieros netos, finalmente, registró pérdida neta por -S/ 370.0M, inferior -0.9% interanual (dic-2023: - S/ 411.0M).

Resultados del Fondo:

A fines del 2024, su activo total ascendió a S/ 127.2 MM, equivalente a una reducción en -22.1% con respecto a lo registrado en el año previo (dic-2023: S/ 163.3 MM). Se encuentran compuestos en su mayor parte por inversiones inmobiliarias (48.2%) y proyectos de inversión (50.2%), los cuales fueron financiados con capital propio. En este mismo periodo, el capital social del fondo disminuyó a S/ 123.1 MM, inferior en -22.5% con respecto a lo registrado en el 2023 (dic-2023: S/ 158.8 MM).

En este mismo periodo, el fondo registró ingresos totales por S/ 1.1 MM, mayor en 12.3% con respecto a lo registrado en el año previo (dic-2024: S/ 1.0 MM) que corresponde a la venta de inmuebles por S/ 122.4 M, superior en +28.8% con respecto a lo registrado en el año previo (dic-2024: S/ 95.0 M) y a los ingresos por alquileres ascendieron a S/ 1.0 MM, mayor en 10.6% interanual (dic-2024: S/ 0.9 MM), mientras que sus costos operacionales disminuyeron a S/ 1.2 MM, menor -0.9% con respecto a lo registrado al cierre del 2023 (dic-2023: S/ 1.3 MM). Como resultado el fondo registró una pérdida operativa por - S/ 663.8 M, inferior en -S/ 18.5 MM con respecto al año previo (dic-2023: S/ 17.8 MM).

Sin embargo, como consecuencia de la pérdida de valor razonable de las inversiones inmobiliarias a -S/ 2.5 MM (dic-23: S/ 11.4 MM) y una disminución de la ganancia por cambios en el valor razonable de proyectos inmobiliarios a S/ 2.1 MM (dic-2023: S/ 8.3 MM), al ligero incremento de 1.4% de las remuneraciones a la sociedad administradora a S/ 1.3. MM (dic-2024: S/ 1.3 MM), así como el incremento de otros ingresos operacionales por S/ 1.2 MM. Por lo que el fondo registró una pérdida operativa por -S/ 633.8 M (dic-2023: S/ 17.8 MM) y una pérdida neta por S/ 471.9 M (dic-2023: S/ 18.5 MM).



Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

Anexos

Faro Capital - Fondo Inmobiliario I				
Estado de Situación Financiera	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024
Efectivo y Equivalente de Efectivo	8,449	10,679	1,846	857
Inversiones inmobiliarias	0	0	0	45,621
Inversiones financieras en proyectos inmobiliarios	0	0	0	80,321
Total Activo Corriente	8,785	12,305	2,645	127,163
Inversiones inmobiliarias	200,010	92,931	78,688	0
Inversiones financieras en proyectos inmobiliarios	57,503	86,357	81,993	0
Total Activo no Corriente	257,513	179,288	160,681	127,163
Total Activo	266,298	191,593	163,326	127,163
Total Pasivo	8,285	766	39	77
Capital Social	264,387	204,799	158,797	123,068
Resultados Acumulados	-6,374	-13,973	4,490	4,018
Total Patrimonio	258,013	190,826	163,287	127,086
Total Pasivo y Patrimonio	266,298	191,593	163,326	127,163

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

Faro Capital - Fondo Inmobiliario I				
Estado de Resultados	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024
Ingresos Operativos	381	895	1,005	1,129
Costos Operativos	-2,115	-2,071	-1,260	-1,249
Utilidad (pérdida) Bruta	-1,734	-1,177	-255	-120
Cambio en valor razonable de proyectos	867	-4,568	19,816	0
Remuneración a administradora	-4,016	-2,823	-1,280	-1,298
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Otros Ingresos Operacionales	206	11	0	0
Otros gastos operacionales	-351	-428	-452	1,190
Utilidad (pérdida) Operativa	-5,028	-8,985	17,829	-634
Ingresos financieros, neto	38	1,409	644	166
Diferencia de cambio, neto	-1,873	0	0	5
Utilidad (perdida) del ejercicio	-6,864	-7,599	18,463	-472

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

Faro Capital SAF				
Estado de Situación Financiera	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024
Efectivo	1,883	641	528	312
Activos Corrientes	2,248	1,033	1,130	974
Inversiones a Valor Razonable con cambios en resultados	3,019	2,579	2,010	1,461
Activos No Corrientes	4,457	4,024	3,518	2,956
Total Activo	6,705	5,057	4,648	3,930
Pasivos Corrientes	729	521	759	510
Pasivos No Corrientes	0	71	99	0
Total Pasivo	729	591	858	510
Capital Social	2,490	2,490	2,490	2,490
Otras Reservas de Capital	498	498	498	498
Resultados Acumulados	2,988	1,478	802	432
Total Patrimonio	5,976	4,466	4,648	3,930

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

Faro Capital SAF				
Estado de Resultados	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024
Ingresos	8,299	6,458	5,010	4,550
Otros ingresos	0	17	7	62
Gastos Administrativos	-7,019	-5,542	-5,394	-4864
Servicios Prestados por terceros	0	0	0	0
Cargas Diversas de gestión	0	21	0	0
Utilidad (Pérdida) operativa	1,280	954	-377	-252
Pérdida valor razonable	-70	354	-114	-210*
Ingresos financieros, neto	-7	-4	-7	-13
Diferencia de cambio, neto	182	-17	-29	-8
UAI	1,549	1,288	-526	-484
Impuestos a la renta	-439	-479	116	114
Utilidad Neta	1,111	809	-411	-370

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: PCR

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