



Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A.

FARO CAPITAL FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO I

Lima, Perú

Informe de Clasificación

Sesión de Comité: 29 de noviembre de 2017

Contacto:

(511) 616 0400

Hugo Barba

Analista

hbarba@equilibrium.com.pe

Carmen Alvarado

Analista

calvarado@equilibrium.com.pe

Instrumento

Cuotas de Participación

Clasificación*

BBBfi.pe

*Para mayor información respecto a la descripción de las categorías asignadas, referirse al Anexo I.

La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la clasificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.equilibrium.com.pe>) donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2013, 2014, 2015 y 2016, así como Estados Financieros No Auditados al 30 de setiembre de 2016 y 2017, de Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A. (la SAF) y del Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I (el Fondo). Adicionalmente, se tomó información financiera complementaria proporcionada por la SAF, la misma que incluye el Reglamento de Participación del Fondo. Equilibrium comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad clasificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Equilibrium no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de clasificación se realizan según la regulación vigente. La opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la metodología vigente aprobada en sesión de Directorio de fecha 20/01/2017.

Fundamento: Luego de la evaluación realizada, el Comité de Clasificación de Equilibrium decidió mantener la categoría BBBfi.pe a las Cuotas de Participación de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I (en adelante el Fondo), el cual es administrado por Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos (en adelante la SAF o Faro SAF).

La decisión del Comité se sustenta en la composición del portafolio de inversiones del Fondo, el cual ha logrado una mayor diversificación a raíz de la incorporación de dos nuevos proyectos a lo largo del presente ejercicio, los mismos que corresponden a inversiones en *Landbanking Industrial* (Almonte) y un Activo de Renta (Tierra Viva I), destacando además que este último es un activo generador de renta. De esta manera, sumando los dos nuevos proyectos mencionados previamente, el portafolio del Fondo se encuentra conformado por 15 proyectos, los mismos que incluyen inversiones residenciales en los cuales se redujo la concentración de 51.61% al cierre de 2016 a 43.21% al 30 de setiembre de 2017, siendo importante mencionar, además, que si bien estos últimos mantienen una participación importante, consideran proyectos orientados a distintos segmentos socioeconómicos, teniendo desde proyectos con un enfoque social que incluso permiten el acceso al crédito Mivivienda, hasta el desarrollo de proyectos en zonas más exclusivas. Le siguen las inversiones en *Landbanking Industrial* con 23.73%, en *Landbanking Comercial* con 19.53% y un Activo de Renta con 3.78%. Respecto a las últimas dos categorías, incluyen cuatro proyectos que se encuentran arrendados y, por lo tanto, generan rentas

por alquileres para el Fondo, lo que es beneficioso ya que reduce el requerimiento de nuevos aportes de los Partícipes. Al mismo tiempo, es considerado positivo que las inversiones del Fondo correspondan a activos reales, en línea con su objetivo. Pondera igualmente de manera favorable en la clasificación el hecho de que las Tasas Internas de Retorno (TIR) estimadas para la salida de las inversiones son en promedio favorables, estando en un rango entre 12.25% y 55.43%, respectivamente. No menos importante resulta el potencial de crecimiento del Fondo, toda vez que el Periodo de Inversión se extiende hasta el mes de junio de 2018 y todavía hay espacio para realizar nuevos llamados de capital, teniendo en cuenta que el capital pagado a la fecha alcanza los S/258.78 millones, representando el 78.04% de los S/331.60 millones de capital suscrito. Además, es considerado un factor positivo el *expertise* del Equipo Gestor del Fondo y del Comité de Inversiones en el manejo de activos inmobiliarios.

No obstante lo anterior, a la fecha limita al Fondo el poder contar con una mayor clasificación el hecho que los activos en los que invierte (inmobiliarios) son susceptibles ante cambios adversos en la economía y en la confianza de los agentes económicos, pudiendo repercutir en un ajuste en el valor de los mismos. De igual manera, se considera un factor negativo la exposición que mantiene el Fondo al riesgo cambiario, teniendo en cuenta que el Valor Cuota se calcula en moneda local, mientras que las inversiones son realizadas en moneda extranjera. Otra limitante corresponde a la posibilidad que se establece en el Reglamento de Participación del Fondo de tomar deuda bancaria para

financiar los proyectos inmobiliarios, pudiendo colocar los activos del Fondo en garantía. En tal sentido, como hecho de importancia destaca que, en Asamblea de Partícipes de fecha 15 de junio de 2017, se acordó autorizar a la SAF a obtener financiamiento para el desarrollo del proyecto Las Mimosas, incluyendo las garantías a otorgarse. No obstante, es de mencionar que, de acuerdo a información brindada por el Equipo Gestor del Fondo, no se tendría la necesidad de utilizar dichos recursos, toda vez que el proyecto en mención se viene financiando con las mismas preventas de

los departamentos.

El Fondo mantiene como principal reto el continuar con el crecimiento el portafolio de inversiones a fin de lograr una adecuada diversificación por tipo de activo inmobiliario. Así también, es importante lograr las TIR positivas estimadas conforme se van ejecutando las salidas.

Finalmente, Equilibrium estará atento a la evolución del portafolio de inversiones del Fondo, así como a la ejecución de las posibles salidas, comunicando al mercado cualquier variación en el nivel de riesgo del mismo.

Factores Críticos que Podrían Llevar a un Aumento en la Clasificación:

- Ejecución de salidas con rentabilidades dentro de lo estimado.
- Mejoras en las perspectivas económicas que generen una mayor demanda en el sector inmobiliario e incremento en los precios de alquiler y venta de inmuebles.
- Mayor diversificación del portafolio de inversiones por tipo de activo inmobiliario.

Factores Críticos que Podrían Llevar a una Disminución en la Clasificación:

- Deterioro en las perspectivas del sector inmobiliario que se plasmen en un ajuste en los precios de alquiler y venta de inmuebles.
- Disminución importante en el valor razonable de los activos inmobiliarios que conforman el portafolio de inversiones del Fondo.
- Incumplimiento de los límites de inversión establecidos en el Reglamento de Participación del Fondo.

Limitaciones Encontradas Durante el Proceso de Evaluación:

- Ninguna.

FARO CAPITAL SAF

Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A. fue constituida el 10 de diciembre de 2010 e inscrita el 21 de diciembre del mismo año en el registro de personas jurídicas. El 30 de junio de 2011, la Superintendencia de Mercados de Valores – SMV (antes CONASEV), autorizó su funcionamiento mediante Resolución N° 093-2007-EF/94.01.1.

Con fechas 19 y 20 de diciembre de 2016, se comunicó como Hecho de Importancia que, en Junta General de Accionistas del 19 de diciembre de 2016, se acordó por unanimidad modificar los Artículos 1° y 2° del estatuto social, encontrándose dichos cambios supeditados al otorgamiento de la autorización correspondiente de la Superintendencia del Mercado de Valores. En ese sentido, se acordó modificar la denominación social de Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. a Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A. a fin de que la Sociedad pueda además de administrar Fondos de Inversión, administrar Fondos Mutuos de Inversión en Valores, lo cual fue aprobado mediante la Resolución de Superintendencia N° 032-2017-SMV/02 de fecha 10 de mayo de 2017, publicada el 14 de mayo de 2017 en el diario El Peruano y comunicado como Hecho de Importancia al mercado el 15 de mayo de 2017.

La SAF tiene como objeto social dedicarse a la administración de fondos de inversión y fondos mutuos de inversión en valores autorizados a operar en el Perú por la SMV, así como también a la administración de fondos de inversión privados.

Composición Accionaria y Directorio

El Accionariado y Directorio de la SAF se presenta en el Anexo II del presente informe.

Fondos Administrados

Al 30 de setiembre de 2017, la SAF administra tres fondos de inversión, de los cuales únicamente Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I es público, presentando el siguiente valor patrimonial por fondo administrado:

Fondo (En Miles)	Dic.16	Set.17
Faro Capital Fondo de Inversión de Capital Privado I	US\$8,570	US\$9,043
Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I	S/237,231	S/275,394
Faro Capital Fondo de Inversión en Retail	US\$59,744	US\$49,987

Fuente: Faro Capital SAF/Elaboración: Equilibrium

La SAF recibe como retribución por los servicios de gestión prestados a cada uno de los fondos una comisión fija y una comisión variable o de éxito.

Comité de Inversiones

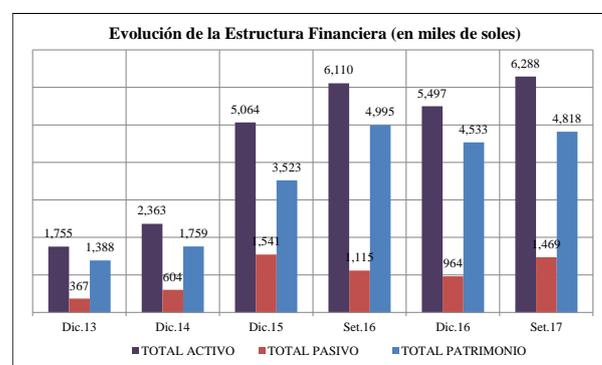
La SAF cuenta con un Comité de Inversiones por cada fondo administrado, el cual ejerce funciones indelegables. Las decisiones de inversión de los fondos administrados están a cargo de dichos Comités, los cuales se encargan de evaluar, aprobar y mantenerse constantemente informados sobre el desarrollo del portafolio de inversiones. Las decisiones de inversión se sujetan a lo establecido en la norma-

tiva vigente sobre la materia, así como a las normas y restricciones que se señalan en los respectivos Reglamentos de Participación de los fondos administrados.

ANÁLISIS FINANCIERO DE FARO CAPITAL SAF

Activos y Liquidez

Los activos totales de Faro Capital SAF ascienden a S/6.28 millones al 30 de setiembre de 2017, registrando un incremento de 2.91% en comparación a lo alcanzado en el mismo periodo de 2016. Dicha dinámica se explica en el crecimiento del activo no corriente (+15.87%), lo cual contrarrestó el menor saldo registrado en los activos de corto plazo (-36.47%). En cuanto a la estructura financiera, los pasivos se incrementan en 31.79% de forma interanual, mientras que el patrimonio retrocede en 3.54%, según se detalla:



Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

Dentro del activo no corriente, la variación se explica por la cuenta de Inversiones Disponibles para la Venta (+12.81%), que es a su vez la partida más representativa del activo con una participación de 73.84%. El mayor saldo de inversiones se sustenta en los nuevos aportes realizados al Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I y el Faro Capital Fondo de Inversión en Retail, en los cuales la SAF mantiene cuotas de participación.

En lo que respecta al activo corriente, la principal disminución se observa en el efectivo que pasa de S/1.39 millones al 30 de setiembre de 2016 a S/132.82 miles al corte de análisis (-90.47%), lo cual fue contrarrestado parcialmente con el incremento de los impuestos a recuperar y el saldo registrado en cuentas por cobrar comerciales. Esto último se explica en el hecho que en el mes de marzo de 2017 se amplió el periodo de desinversión del Faro Capital Privado I por un año adicional (hasta marzo de 2018), estableciéndose que la comisión de administración sea cobrada en el momento que se liquide dicho fondo.

Por el lado del pasivo, el mismo se sitúa en S/1.47 millones al 30 de setiembre de 2017 (+31.79% interanual), estando conformado en su totalidad por obligaciones de corto plazo, dentro de las cuales destaca el incremento de las Otras Cuentas por Pagar que se situaron en S/1.25 millones, reflejando un crecimiento de 20.41% en los últimos 12 meses, debido a mayores provisiones de gastos de personal. Además, se tiene un saldo menor de deuda financiera de S/28.31 miles por un préstamo con Interbank que vence en el mes de setiembre de 2018. Es de mencio-

nar que la dinámica de los activos y pasivos de corto plazo conllevó a que el ratio de liquidez corriente disminuya de 1.42 veces a 0.65 veces entre setiembre de 2016 y 2017.

En relación al patrimonio de Faro Capital SAF, al 30 de setiembre de 2017 el mismo asciende a S/4.82 millones, disminuyendo en 3.54% respecto al mismo periodo de 2016. Lo anterior se sustenta en la segunda distribución de dividendos del año aprobada en Junta General de Accionistas de fecha 08 de noviembre de 2016, esto último a cuenta de los resultados acumulados por S/675.2 mil¹. Así también, afectó al patrimonio la menor utilidad del ejercicio en relación al mismo periodo del ejercicio previo (-76.04%) y los resultados no realizados negativos por -S/434.51 miles. No obstante, destaca el incremento en la reserva legal que pasa de S/141.17 miles a S/368.07 miles entre ejercicios (+161.04%), según lo acordado en Junta General de Accionistas de fecha 12 de abril de 2017.

Conforme a lo establecido en el Artículo 13° de la Ley de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (Decreto Legislativo N° 862) y en el Artículo 130° del Reglamento de Fondos de Inversión y sus Sociedades Administradoras (Resolución N° 029-2014-SMV/01 de la SMV), el capital mínimo fijado para las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión asciende a S/1,461,498 al 30 de setiembre de 2017. Asimismo, el Artículo 260° de la Ley de Mercado de Valores y el Artículo 145° del mencionado Reglamento establecen que el patrimonio neto en ningún caso deberá ser inferior al 0.75% de la suma de los patrimonios de los Fondos de inversión bajo administración. Al respecto, a la fecha de análisis la SAF cumple con ambos requerimientos.

Generación y Rentabilidad

Los ingresos Faro Capital SAF provienen de las comisiones fijas y variables cobradas a los fondos de inversión que administra. En este sentido, al 30 de setiembre de 2017, dichas comisiones suman S/9.66 millones, ligeramente por debajo de los S/9.94 millones registrados en el mismo periodo del año anterior (-2.80%), lo que se explica por las menores comisiones percibidas del fondo Faro Fondo de Inversión de Capital Privado I, mientras que las comisiones del Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I y Faro Fondo de Inversión en *Retail* se mantuvieron sin mayor variación.

Con respecto a la carga operativa, al 30 de setiembre de 2017 los gastos administrativos y generales aumentan en 18.77%, sustentado en mayores gastos de personal y servicios recibidos de terceros, lo que conllevó a que la utilidad refleje un decremento interanual de 76.04% al 30 de setiembre de 2017, mientras que el margen neto disminuye al pasar de 17.11% a 4.22% entre ejercicios.

Producto de la menor utilidad neta registrada al tercer trimestre de 2017 respecto al mismo periodo del 2016, los indicadores de rentabilidad muestran un ajuste. Es así que el retorno promedio anualizado de los activos (ROAA) pasó de 33.61% a 6.57% entre ejercicios, mientras que el retorno promedio anualizado del accionista (ROAE) retrocede de 42.51% a 8.30% en el mismo periodo.

¹ En Junta General de Accionistas de fecha 15 de abril de 2016 se decidió distribuir dividendos por S/150.0 mil.

FARO CAPITAL FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO I

Características Generales

Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I fue colocado mediante Oferta Pública el 19 de junio de 2013, encontrándose inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV.

El Fondo tiene un plazo de duración de nueve años. Los primeros cinco años, contados a partir del inicio de actividades del Fondo, corresponden al Periodo de Inversión, mientras que los cuatro últimos años corresponden al Periodo de Desinversión. Ambos plazos pueden ser ampliados previo acuerdo de Asamblea General de Partícipes (AGP), adoptado antes del vencimiento de cada periodo y durará como máximo un año. Asimismo, dentro del Periodo de Desinversión, el Fondo no podrá realizar nuevas inversiones, salvo la colocación de recursos en depósitos a plazo, fondos mutuos, inversiones adicionales en proyectos del portafolio e inversiones que hayan sido aprobadas por el Comité de Inversiones en una fecha anterior al término del Periodo de Inversión. El Fondo entrará en Periodo de Desinversión a partir del mes de junio de 2018.

Hechos de Importancia del Fondo

Entre los principales hechos de importancia del 2017 se encuentra la incorporación de dos nuevos proyectos al portafolio de inversiones del Fondo. El primero de ellos corresponde al Proyecto Almonte, el mismo que registra un valor de S/34.45 millones al 30 de setiembre de 2017 (*Landbanking* Industrial) y el Proyecto Tierra Viva I con un valor de S/11.32 millones al mismo corte de análisis (Activo de Renta).

Por otra parte, se tiene que en Asamblea General de Partícipes de fecha 15 de junio de 2017, se acordó autorizar a la SAF la obtención de financiamiento a efectos de poder desarrollar el proyecto Las Mimosas.

Partícipes, Plana Gerencia y Comités del Fondo

Los Partícipes, Plana Gerencial y Comités del Fondo se presentan en el Anexo II del presente informe.

Como hecho posterior al corte de análisis, es de mencionar que el 14 de octubre de 2017 el señor Roberto Abusada Salah presentó su renuncia como miembro del Comité de Inversiones, estando pendiente convocar una Asamblea General Extraordinaria de Partícipes para designar a su reemplazo.

Objetivo de Inversión

Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I tiene como principal objetivo generar rentabilidad a sus partícipes a través de: (i) el desarrollo de proyectos inmobiliarios, directamente o en asociación, para su venta; (ii) el desarrollo y/o adquisición de proyectos inmobiliarios o inmuebles para su arrendamiento o aprovechamiento económico y posterior venta; y, (iii) la adquisición de terrenos para su posterior desarrollo o disposición (*landbanking*).

Las inversiones detalladas pueden llevarse a cabo a través de la adquisición de derechos de propiedad, usufructo, superficie u otros derechos reales y/o personales o instrumentos que representen cualquiera de los mencionados

derechos sobre bienes inmuebles. Asimismo, las inversiones pueden concretarse en los diferentes segmentos del mercado inmobiliario; es decir, el residencial, comercial, oficinas, industrial, logístico, hotelero, u otros en donde la oportunidad de inversión inmobiliaria sea identificada.

Para la ejecución de dichas actividades, el Fondo puede celebrar todos los contratos que resulten necesarios, incluyendo, pero sin limitarse a opciones de venta o compra, garantías reales y personales, fideicomisos de cualquier tipo, entre otros contratos, a discreción del Comité de Inversiones. Adicionalmente, el Fondo puede invertir en valores mobiliarios de renta variable emitidos por empresas constituidas en el Perú que se negocien o no en mecanismos centralizados de negociación, siempre que no sean susceptibles de ser adquiridos por las AFPs. Es de señalar que estas inversiones deben tener como objetivo lograr el control de bienes inmuebles. Además, el Fondo puede invertir en otros activos, los mismos que serán detallados en el apartado de Política de Inversión del presente informe.

Capital Suscrito

El capital suscrito del Fondo es de S/331.60 millones, el mismo que se encuentra conformado por 1,658 Cuotas de Participación de un valor nominal de S/200,000 cada una.

La SAF determina -de acuerdo a las necesidades de inversión del Fondo- las fechas en la que los Partícipes deben efectuar los pagos parciales (a través de *capital calls*) del saldo pendiente del valor de las Cuotas de Participación, los cuales se realizan a valor nominal. En tal sentido, en lo que va del 2017 se realizaron cinco *capital calls* en los meses de enero, abril, mayo y julio, por un total de S/41.38 millones, los mismos que fueron destinados a nuevos proyectos, así como a aportes adicionales en los ya existentes. En consecuencia, el capital suscrito y pagado pasó de S/217.40 millones al cierre del ejercicio 2016 a S/258.78 millones al 30 de setiembre de 2017, representando el 78.04% del capital suscrito.

Cabe indicar que la SAF mantiene 16 Cuotas de Participación en el Fondo por S/3.20 millones, las cuales se encuentran pagadas en el mismo porcentaje indicado en el párrafo precedente, esto con el fin de afianzar sus intereses con los de los Partícipes, cumpliendo con lo establecido en el Reglamento de Participación.

Política de Inversiones

El Fondo mantiene como objetivo invertir sus recursos dentro del marco permitido por la Ley, principalmente en la adquisición de bienes inmuebles, así como la adquisición de los derechos de propiedad, usufructo, superficie u otros derechos reales o instrumentos que representen los mencionados derechos sobre bienes inmuebles.

Adicionalmente a las principales inversiones que realizará el Fondo, la Política de Inversiones le permite llevar a cabo distintos tipos de inversiones en instrumentos financieros de renta fija y renta variable, valores mobiliarios de renta fija y variable, depósitos de ahorro y a plazo, así como cuotas de participación de fondos mutuos. Además, el Fondo sólo puede invertir en instrumentos derivados con fines exclusivamente de cobertura de riesgo respecto de los activos existentes en el Fondo. Bajo ningún supuesto pue-

de invertir en instrumentos derivados con fines especulativos u otros fines distintos a los de cobertura de riesgo. Las inversiones que realice el Fondo se encuentran sujetas al cumplimiento de ciertos límites y parámetros, los cuales serán medidos con respecto al capital suscrito. Para mayor detalle de los límites de inversión, criterios de diversificación e inversiones no permitidas ver Anexo III del presente informe.

Política de Endeudamiento

La SAF está autorizada a emitir obligaciones y recibir préstamos hasta por un máximo equivalente al 25.00% del patrimonio del Fondo, siempre que medie autorización expresa del Comité de Vigilancia, autorizado por la Asamblea General de Partícipes. Asimismo, puede otorgar garantías hasta por un máximo de 2.50 veces dicho endeudamiento. El único objetivo de recurrir a dicha medida deberá ser la optimización de la rentabilidad del Fondo y facilitar la operatividad de las transacciones, siendo el Comité de Vigilancia el encargado de fijar las condiciones de endeudamiento y garantías a otorgarse en cada caso. En este sentido, tal como se mencionó en los hechos de importancia, en Asamblea General de Partícipes de fecha 15 de junio de 2017, se acordó autorizar a la SAF la obtención de financiamiento a efectos de desarrollar el proyecto Las Mimosas.

Prácticas de Buen Gobierno Corporativo

Los intereses del Equipo Gestor y el Comité de Inversiones del Fondo deberán estar alineados con los de los Partícipes, los mismos que se centran en la maximización de la rentabilidad de sus inversiones, de acuerdo a los lineamientos estipulados en el Reglamento de Participación del Fondo. En tal sentido, si bien se cuenta con un Equipo Gestor que busca nuevas inversiones y administra las existentes, es el Comité de Inversiones quien tiene la responsabilidad del seguimiento y aprobación de las inversiones que proponga el Equipo Gestor del Fondo.

Es de señalar que el Reglamento de Participación del Fondo establece que tanto la SAF como los miembros del Directorio, Comité de Inversiones, Gerentes, Funcionarios, Asesores, así como cualquier persona contratada por alguno de ellos para desempeñar cualquier función a favor del Fondo, deberá priorizar en todo momento los intereses del Fondo y de los Partícipes sobre sus propios intereses. En este sentido, es de indicar que, conforme al Artículo 114° del Reglamento de Participación del Fondo, las decisiones que adopta el Comité de Inversiones, así como las acciones del Equipo Gestor que conlleven a la ejecución de tales decisiones, son realizadas bajo los principios de separación, independencia y autonomía.

Retribución y Gastos del Fondo

La retribución de la SAF está determinada por una comisión de administración (fija) y una comisión de éxito (variable). La comisión fija o de administración aplicable para el Periodo de Inversión se detalla a continuación:

Tramo del Capital Suscrito del Fondo	% Anual
Por los primeros S/300 millones del capital suscrito	1.75%
Por el exceso de S/300 millones del capital suscrito	1.25%

Fuente: El Fondo/ Elaboración: Equilibrium

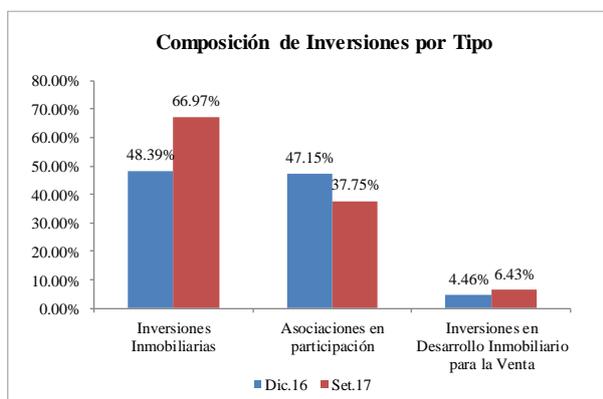
Durante el Periodo de Desinversión, la SAF recibirá una comisión equivalente al 1.50% anual del capital pagado e invertido por el Fondo. Cabe señalar que ambas comisiones de administración se liquidarán y pagarán trimestralmente en forma adelantada. Asimismo, deberá agregar el Impuesto General a las Ventas (IGV).

En referencia a la comisión de éxito o variable, ésta se pagará sólo si como resultado de la inversión en un determinado proyecto, el Partícipe obtiene una rentabilidad neta anualizada mayor a 8.00%, calculada en Soles. Dicha comisión será de 20.00% + IGV, calculada sobre el exceso del retorno de la mencionada tasa de rentabilidad de 8.00% neto anual. Cabe señalar que la comisión de éxito será pagada en el momento de la liquidación del Fondo.

Inversiones Vigentes

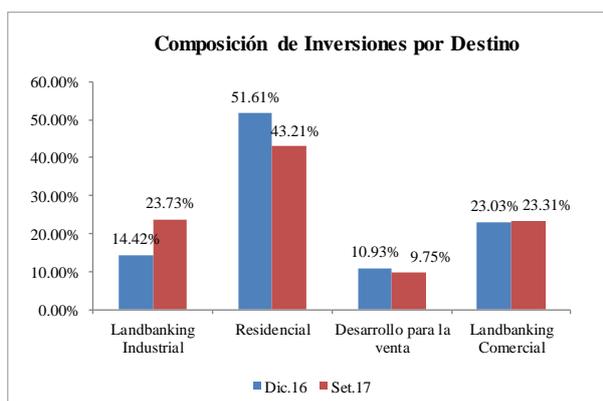
Al 30 de setiembre de 2017, las inversiones del Fondo registran un valor en libros de S/299.52 millones, logrando un incremento de 47.53% y 17.92% en comparación a setiembre y diciembre de 2016, respectivamente. Dichas inversiones se dividen en tres grupos: (i) Inversiones Inmobiliarias; (ii) Asociaciones en Participación de Proyectos Inmobiliarios; e, (iii) Inversiones en Desarrollo Inmobiliario para la Venta.

Al 30 de setiembre de 2017, la mayor participación en el portafolio la mantienen las inversiones inmobiliarias, tal como se muestra a continuación:



Fuente: El Fondo / Elaboración: Equilibrium

Según destino, se observa una mayor diversificación, habiéndose reducido la concentración en proyectos residenciales por la entrada a nuevos proyectos de Landbanking industrial y comercial.



Fuente: El Fondo / Elaboración: Equilibrium

Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden las propiedades terminadas y las propiedades en construcción o remodelación mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas. Al 30 de setiembre de 2017, dichas inversiones suman S/170.11 millones, las mismas que se encuentran distribuidas en siete proyectos, 38.41% más respecto a lo registrado al cierre del ejercicio 2016 y 40.98% en comparación al mismo periodo del año anterior. La variación en lo que va del 2017 se explica por el ingreso de dos nuevas inversiones (Almonte y Tierra Viva I), así como por los gastos vinculados a las inversiones vigentes.

A continuación, se presenta el valor de las inversiones inmobiliarias detallado por activo:

Inversiones Inmobiliarias	Saldo Final	Saldo Final	Saldo Final	Destino
	31.12.15	31.12.16	30.09.17	
(Miles de S/)				
Huarochoirf Mz. A8	36,455	36,639	36,639	Landbanking Industrial
Angélica	27,537	27,775	29,197	Desarrollo para la Venta
Santa Anita	27,535	27,948	27,948	Landbanking Comercial
Los Tallanes	14,468	14,869	14,870	Landbanking Comercial
Ferreiros	14,551	15,677	15,685	Landbanking Comercial
Almonte	-	-	34,451	Landbanking Industrial
Tierra Viva I	-	-	11,323	Activo de Renta
	120,546	122,909	170,114	

Fuente: El Fondo / Elaboración: Equilibrium

En lo que respecta a la inversión en Almonte, el 31 de mayo de 2017 se realizó la compra de 127,171.22 m² en el desarrollo industrial Almonte de Lurín a un valor de US\$10.17 millones, siendo la estrategia del Fondo vender el terreno por lotes.

En el caso de Tierra Viva I, el 08 de junio de 2017 se formalizó la compra del Hotel Tierra Viva en Miraflores por US\$3.33 millones, contando con un contrato de usufructo a favor de la empresa Hotelería Peruana S.A. (Tierra Viva), por el cual el Fondo viene recibiendo un porcentaje de los ingresos mensuales del Hotel y además le garantiza un monto mínimo de ingresos que se ajusta anualmente por inflación.

Con relación a las demás inversiones, es de recordar que en el proyecto Angélica fue aprobada la habilitación urbana por la Municipalidad de Los Olivos en los primeros meses del año, la cual, a la fecha de análisis, ya fue concluida. Asimismo, durante el 2017 se realizaron pagos por S/1.42 millones vinculados al proceso de habilitación urbana, que fueron capitalizados al valor del proyecto.

Es importante mencionar que en el proyecto Santa Anita se extendió el contrato de arrendamiento con Shurtape del Perú S.A. hasta junio de 2019, lo cual garantiza una renta mensual a favor del Fondo de US\$29,705.

Asociaciones en Participación (AeP)

Al 30 de setiembre de 2017, se tienen inversiones en siete AeP cuyo valor en libros en conjunto alcanza los S/113.07 millones. Dichas asociaciones son desarrolladas con socios estratégicos tales como Viva GyM, Arteco, Albamar y Emblema Uno. Al cierre del tercer trimestre de 2017, el valor en libros en dichas AeP registra una disminución de 5.60% respecto al cierre del ejercicio 2016, pero un incremento de 56.49% en relación a setiembre de 2016. La variación negativa en lo que va del año se explica por las utilidades recibidas de las AeP, principalmente del proyec-

to El Mirador por S/6.04 millones, Pezet por S/2.00 millones y Huachipa por S/1.30 millones, aunque estas fueron contrarrestadas parcialmente por los aportes realizados para la ampliación del proyecto Bolívar por S/2.63 millones. A continuación, se presenta el detalle de la valorización por proyecto:

Asociaciones en Participación	Saldo Final	Saldo Final	Saldo Final	Destino
	31.12.15	31.12.16	30.09.17	
	(Miles de S/)			
Pezet	27,964	31,755	29,755	Residencial
Aqualina	8,082	7,887	7,887	Residencial
Huachipa	-	11,752	10,453	Residencial
San Felipe	-	10,855	10,855	Residencial
El Mirador	-	12,172	6,134	Residencial
Pezet II	-	32,549	32,550	Residencial
Bolívar	-	12,801	15,435	Residencial
	36,046	119,772	113,069	

Fuente: El Fondo / Elaboración: Equilibrium

Cabe mencionar que en lo que va del 2017 no se han realizado ajustes por variaciones en el valor razonable, toda vez que las tasaciones son realizadas una vez al año y la última se hizo en el mes de diciembre de 2016.

Inversiones en Desarrollo Inmobiliario para la Venta

Las inversiones en desarrollo inmobiliario para la venta son aquellas desarrolladas directamente por el Fondo, estando conformadas por un solo activo al 30 de setiembre de 2017, el cual se encuentra valorizado en S/16.34 millones, por encima de los S/11.33 millones registrado al cierre del ejercicio 2016 (+44.28%), según se muestra a continuación:

Inversiones en Desarrollo Inmobiliario para la Venta	Saldo Final	Saldo Final	Saldo Final	Destino
	31.12.15	31.12.16	30.09.17	
	(Miles de S/)			
Las Mimosas	-	11,326	16,342	Residencial

Fuente: El Fondo / Elaboración: Equilibrium

El proyecto Las Mimosas corresponde a la construcción de un edificio de vivienda en el Distrito de Barranco, en un terreno de 588 m² ubicado en la Avenida El Sol Oeste N° 405 - 407 esquina con calle Las Mimosas N° 179 - 185 - 189 - 193 y 197, el mismo que tendrá 28 departamentos, 51 estacionamientos y 29 depósitos. Destaca que, a la fecha, ya se han vendido 22 de 28 departamentos (siete mediante canjes).

Inversiones Ejecutadas

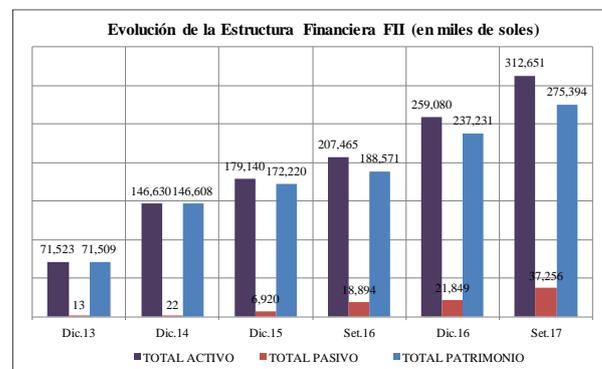
Al 30 de setiembre de 2017, el Fondo ha ejecutado la salida de una inversión, correspondiente al Proyecto Huarochirí Mz. B8 con una extensión de 100,005 m². El 16 de diciembre de 2013, el Fondo pagó US\$10.00 millones por su adquisición, mientras que el día 25 de agosto de 2015 se concretó la venta del terreno a la empresa Fima S.A., generando una utilidad de S/10.4 millones con una TIR anual en Soles de 20.4%.

ANÁLISIS FINANCIERO DEL FONDO

Activos y Liquidez

Al 30 de setiembre de 2017, los activos totales del Fondo ascienden a S/312.65 millones, reflejando un incremento de 50.70% en comparación al mismo periodo del año anterior. Dicha variación se explica por el aumento de las

inversiones que se plasma en un incremento del activo no corriente en 47.45% y, en menor medida, por la dinámica positiva en el efectivo registrado al corte de análisis que conllevó al aumento del activo corriente (+425.11%). Cabe señalar que, dado que es un Fondo en Etapa de Inversión, la tendencia positiva de los activos es la esperada, según se detalla:



Fuente: El Fondo / Elaboración: Equilibrium

Dentro del activo no corriente, el mayor dinamismo se evidencia en las inversiones inmobiliarias que pasaron de S/120.67 millones a S/170.11 millones entre setiembre de 2016 y 2017 (+40.98%) por la inversión en nuevos proyectos, seguido de las inversiones en proyectos inmobiliarios que tuvieron un incremento de S/40.82 millones (+56.49%) y las existencias destinadas para la venta que fueron mayores en S/6.24 millones (+61.78%).

En relación al activo corriente, el incremento antes mencionado se explica por el mayor saldo de efectivo registrado (+434.27%), así como, en menor medida, por las variaciones en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Es de mencionar que el aumento del efectivo se explica por las utilidades recibidas de las AeP en los meses de agosto y setiembre de 2017 por un total de S/4.35 millones.

Por otro lado, el pasivo total del Fondo se incrementa en 97.18% al situarse en S/37.26 millones, lo cual se explica principalmente por el aumento de las cuentas por pagar comerciales tanto de corto como de largo plazo. Esto último se explica por la compra del terreno relacionado al proyecto Almonte, que fue financiado parcialmente por la empresa Inmobiliaria Almonte S.A.C. por un importe de US\$5.60 millones (S/18.28 millones aproximadamente), además de un saldo por pagar por la compra de un terreno en Piura para el proyecto Los Tallanes, las cuotas a aportar a los proyectos Pezet II y Bolívar, entre otros saldos menores.

Por el lado del pasivo, resulta importante el incremento de las otras cuentas por pagar que pasan de S/7.54 millones a S/13.26 millones entre ejercicios, relacionado a los mayores anticipos recibidos por el proyecto Las Mimosas.

En cuanto al patrimonio, el mismo evidencia un crecimiento interanual de 46.04% al situarse en S/275.39 millones al 30 de setiembre de 2017, lo cual si bien resulta positivo, la variación fue menor al incremento del pasivo, conllevando a que el patrimonio pase de representar el 90.89% de los activos a setiembre de 2016 a 88.08% al corte de análisis.

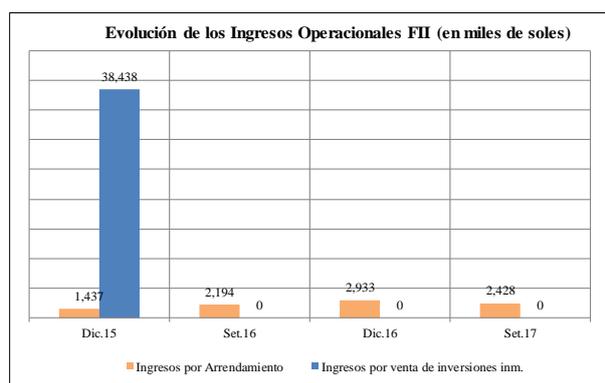
El incremento del patrimonio al 30 de setiembre de 2017, se explica por los *capital calls* realizados en los meses de octubre y noviembre de 2016 por S/37.31 millones, así como en enero, abril, mayo y julio del año en curso por S/41.38 millones, reflejado en el incremento del capital emitido (+43.69%), el mismo que alcanzó los S/258.78 millones. Además, se tienen los mayores resultados acumulados que pasaron de S/11.26 millones a S/19.83 millones entre ejercicios producto de los resultados obtenidos en el ejercicio 2016. No obstante lo anterior, el crecimiento de patrimonio se vio contrarrestado por la pérdida del ejercicio que alcanzó los -S/3.22 millones al 30 de setiembre de 2017 (-S/2.78 millones en el mismo periodo de 2016).

En relación a la liquidez, dado el crecimiento de los activos de corto plazo (principalmente efectivo), el ratio de liquidez corriente se incrementa al pasar de 0.09 veces a setiembre de 2016 a 0.25 veces al corte de análisis, aunque se mantiene muy por debajo de lo esperado (por lo menos cubierto al 100%), propio del Período de Inversión en el que se encuentra el Fondo.

Generación

Los ingresos del Fondo son generados principalmente a partir de dos fuentes: los ingresos por arrendamiento y las ventas de inversiones inmobiliarias. Al respecto, al 30 de setiembre de 2017, estos totalizaron S/2.42 millones, por encima de los S/2.19 millones alcanzados en el mismo periodo de 2016 (+10.66%). La dinámica positiva en los ingresos se explica en que desde el mes de julio del año en curso se perciben ingresos por el contrato de usufructo vinculado al proyecto Tierra Viva I, adicional a los ingresos por alquileres que ya se percibían por las inversiones en Santa Anita, Los Tallanes y Ferreyros.

En lo que respecta a los ingresos por venta de inversiones inmobiliarias, cabe recordar que a la fecha solo se ha registrado la venta del Proyecto Huarochirí Mz. B8 por S/39.44 millones, realizada en el 2015, según se detalla:



Fuente: El Fondo / Elaboración: Equilibrium

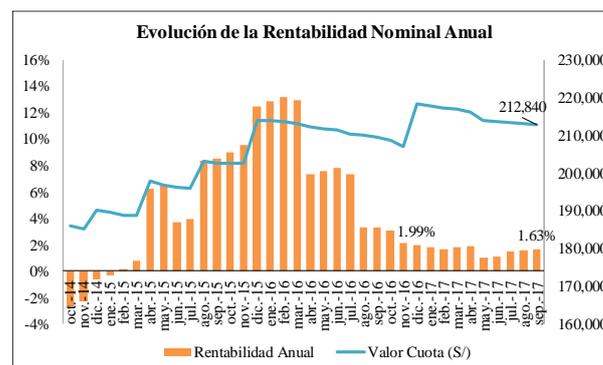
En tanto, los costos operacionales vinculados a los inmuebles que generan renta se incrementaron en 145.28%, con lo cual la utilidad bruta fue de S/2.04 millones al 30 de setiembre de 2017, mayor en 0.07% respecto al mismo periodo de 2016, mientras que el margen bruto se ajusta en términos relativos al pasar de 92.71% a 83.84% entre ejercicios.

Los gastos administrativos alcanzaron los S/4.23 millones al 30 de setiembre de 2017, siendo similares a los presentados en el mismo mes del año anterior, ya que estos están conformados por las comisiones pagadas a la SAF que se mantienen fijas durante el Período de Inversión, al ser calculadas en función al capital suscrito. En tanto, en los otros gastos operativos se evidencia un incremento de 101.05% al situarse en S/1.32 millones, explicado por los mayores gastos por comisión de venta, uso de marca Armando Paredes y publicidad vinculados al proyecto Las Mimosas, que es el único desarrollado directamente por el Fondo, gastos que ascendieron a S/950.07 miles.

El incremento en los gastos detallado en el párrafo anterior conllevó a que el resultado operativo se sitúe en terreno negativo con S/3.51 millones al 30 de setiembre de 2017 (negativo en S/2.86 millones en el mismo periodo de 2016), conllevando a su vez que el resultado neto sea negativo en S/3.22 millones (negativo en S/2.78 millones al 30 de setiembre de 2016).

Valor Cuota y Rentabilidad

Al 30 de setiembre de 2017, el Valor Cuota del Fondo ascendió a S/212,840, acumulando una rentabilidad nominal anual de 1.63%. La variación en el Valor Cuota recoge los llamados de capital realizados según las necesidades de Inversión del Fondo, además de los resultados positivos del ejercicio 2016 y el impacto negativo por el incremento de la pérdida neta al 30 de setiembre de 2017.



Fuente: El Fondo / Elaboración: Equilibrium

FARO CAPITAL FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO I

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (En miles de soles)	Dic.13	Dic.14	Dic.15	Set.16	Dic.16	Set.17
Efectivo y Equivalente de Efectivo	4,257	2,485	19,784	1,637	1,964	8,746
Cuentas por cobrar comerciales	0	0	0	10	167	289
Otras Cuentas por Cobrar	9	7	3	101	48	252
Gastos pagados por anticipado	27	30	35	37	41	86
Impuestos por recuperar	641	259	500	0	2,852	0
Total Activo Corriente	4,934	2,780	20,322	1,785	5,072	9,374
Crédito Fiscal por Impuesto a las Ventas	0	1,633	2,226	2,659	0	3,753
Inversiones Inmobiliarias	54,117	115,300	120,546	120,669	122,909	170,114
Inversión en proyectos inmobiliarios	12,471	26,917	36,046	72,251	119,772	113,069
Existencias destinadas para la venta	0	0	0	10,101	11,326	16,342
Total Activo No Corriente	66,588	143,850	158,818	205,680	254,008	303,277
TOTAL ACTIVO	71,523	146,630	179,140	207,465	259,080	312,651
Cuentas por Pagar Comerciales	0	0	6,747	10,742	13,410	18,302
Otras Cuentas por Pagar	13	22	26	466	517	567
Ganancias Diferidas	0	0	147	149	151	147
Total Pasivo Corriente	13	22	6,920	11,357	14,078	19,016
Cuentas por Pagar Comerciales	0	0	0	0	0	4,986
Cuentas por Pagar Diversas	0	0	0	7,537	7,771	13,255
Total Pasivo no Corriente	0	0	0	7,537	7,771	18,241
TOTAL PASIVO	13	22	6,920	18,894	21,849	37,256
Capital Emitido	74,676	146,302	160,959	180,092	217,397	258,781
Resultados Acumulados	0	-3,167	306	11,261	11,261	19,834
Resultados del Ejercicio	-3,167	3,473	10,955	-2,782	8,573	-3,220
TOTAL PATRIMONIO	71,509	146,608	172,220	188,571	237,231	275,394
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	71,523	146,630	179,140	207,465	259,080	312,651

ESTADO DE RESULTADOS (En miles de soles)	Dic.13	Dic.14	Dic.15	Set.16	Dic.16	Set.17
INGRESOS	0	0	39,879	2,194	2,933	2,428
Ingresos por Arrendamiento	0	0	1,437	2,194	2,933	2,428
Ingresos por venta de inversiones inm.	0	0	38,438	0	0	0
Otros	0	0	3	0	0	0
COSTOS			-32,656	-160	-352	-392
Costo por enajenación inversiones inm.	0	0	-32,178	0	0	0
Costos operacionales			-479	-160	-352	-392
Utilidad Bruta	0	0	7,222	2,034	2,581	2,035
Gastos de Administración	-2,823	-5,645	-5,645	-4,234	-5,645	-4,594
Otros gastos operativos	-459	-608	-435	-655	-844	-957
Utilidad de Operación	-3,282	-6,253	1,142	-2,855	-3,908	-3,515
Ingresos financieros	119	24	30	36	47	70
Gastos financieros	-2	-10	-8	0	-13	-10
Diferencia en cambio neta	-2	1	475	37	144	234
Utilidad antes de valores razonables	-3,167	-6,238	1,639	-2,782	-3,731	-3,220
Ganancia por cambios en el valor razonable de inversiones mobiliarias	0	9,711	8,000	0	2,163	0
Ganancia por cambios en el valor razonable de los proyectos inmobiliarios	0	0	1,316	0	9,222	0
Ganancia por cambios en el valor razonable de los proyectos en construcción	0	0	0	0	919	0
Utilidad (Pérdida) Neta	-3,167	3,473	10,955	-2,782	8,573	-3,220

FARO CAPITAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (En miles de Soles)	Dic.13	Dic.14	Dic.15	Set.16	Dic.16	Set.17
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	466	3	1,111	1,394	613	133
Cuentas por Cobrar Comerciales						353
Ctas. por Cobrar a Fondos Admin.	0	138	0	0	0	0
Cuentas por cobrar relacionadas	17	1	0	0	0	15
Otras Cuentas por Cobrar (neto)	36	65	14	28	9	2
Gastos Pagados por Anticipado	39	39	46	55	46	41
Impuestos por recuperar	68	95	29	36	38	417
Total Activo Corriente	626	341	1,200	1,513	706	961
Inversiones disponibles para la Venta	644	1,716	3,465	4,116	4,170	4,643
Otras Cuentas por Cobrar (neto)	0	0	144	177	189	201
Impuesto a la Renta Diferido	239	77	19	90	231	276
Muebles y Enseres y Equipos, neto	243	229	232	206	196	199
Intangibles, neto	3	1	5	8	6	7
Total Activo No Corriente	1,129	2,022	3,863	4,597	4,791	5,327
TOTAL ACTIVO	1,755	2,363	5,064	6,110	5,497	6,288
Cuentas por Pagar Comerciales	3	46	28	0	1	24
Otras cuentas por pagar	264	471	1,437	1,041	913	1,253
Cuentas por Pagar a Relacionadas	0	0	0	0	0	163
Parte Corriente de Obligaciones Financieras	18	21	26	27	27	28
Total Pasivo Corriente	285	538	1,491	1,068	942	1,469
Parte no Corriente de Obligaciones Financieras	82	67	50	30	22	0
Impuestos diferidos	0	0	0	17	0	0
TOTAL PASIVO	367	604	1,541	1,115	964	1,469
Capital Social	1,990	1,990	1,990	1,990	1,990	1,990
Otras reserva de capital	0	0	0	141	141	368
Resultados no realizados	-22	-2	121	44	-313	-435
Resultados Acumulados	-447	-581	-230	1,120	445	2,487
Utilidad / Pérdida del Ejercicio	-134	351	1,641	1,700	2,269	407
TOTAL PATRIMONIO	1,388	1,759	3,523	4,995	4,533	4,818
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,755	2,363	5,064	6,110	5,497	6,288

ESTADO DE RESULTADOS (En miles de Soles)	Dic.13	Dic.14	Dic.15	Set.16	Dic.16	Set.17
INGRESOS	4,251	7,161	13,242	9,937	13,228	9,659
Remuneración y Comisión por Administración	3,939	7,069	13,225	9,937	13,228	9,659
Otros Ingresos Operacionales	312	92	17	0	1	0
GASTOS / OTROS INGRESOS	-4,436	-6,657	-10,950	-7,576	-10,139	-9,080
Gastos Administrativos y Generales	-4,567	-6,665	-11,185	-7,613	-10,151	-9,042
Ingresos / Gastos Financieros, neto	-2	-7	0	7	9	9
Ganancia / Pérdida por Tipo de Cambio	81	14	235	29	3	-47
Otros, neto	52	1	0	1	0	0
Utilidad antes del Impto. a la Renta	-184	504	2,292	2,361	3,089	578
Impuesto a la Renta	51	-153	-651	-661	-820	-171
Utilidad / Pérdida Neta	-134	351	1,641	1,700	2,269	407

PRINCIPALES INDICADORES	Dic.13	Dic.14	Dic.15	Set.16	Dic.16	Set.17
ROAE*	-9.97%	22.31%	62.16%	42.51%	56.33%	8.30%
ROAA*	-8.49%	17.05%	44.20%	33.61%	42.97%	6.57%
Capital de Trabajo	341	-196	-290	445	-236	-508
Liquidez Corriente	2.20	0.63	0.81	1.42	0.75	0.65
Endeudamiento	0.26	0.34	0.44	0.22	0.21	0.30

* Indicadores anualizados.

ANEXO I
HISTORIA DE CLASIFICACIÓN* – FARO CAPITAL FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO I

Instrumento	Clasificación Anterior (Al 31.03.2017)**	Clasificación Actual	Definición de Categoría Actual
Cuotas de Participación	BBBfi.pe	BBBfi.pe	La política de inversión y la gestión del Fondo presentan una suficiente probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una moderada capacidad de limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del Fondo.

* El historial de las clasificaciones otorgadas en las últimas 05 evaluaciones se encuentra disponible en: <http://www.equilibrium.com.pe/clasificacionhistorica.pdf>

** Sesión de Comité del 30 de mayo de 2017.

ANEXO II

Composición Accionaria y Directorio Faro CapitalSAF**Accionistas Faro Capital SAF al 30.09.2017**

Accionistas	Participación
Alfredo Arturo Sillau Valdez	40%
Javier Ernesto Maggiolo Dibós	30%
Francisco Moreyra Mujica	30%
Total	100%

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

Directorio Faro Capital SAF al 30.09.2017

Directorio	
Javier Ernesto Maggiolo Dibós	Presidente
Alfredo Arturo Sillau Valdez	Director
Francisco Moreyra Mujica	Director

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

Partícipes, Equipo Gestor y Comités del Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I**Partícipes al 30.09.2017**

Partícipes	Participación
RI Fondo 2	32.57%
RI Fondo 3	16.28%
PR Fondo 2	21.11%
PR Fondo 3	6.03%
El Pacífico Vida Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.	3.02%
FCR Macrofondo	19.96%
Faro Capital SAF S.A.	0.97%
Jaime Alvarado Salaverri	0.06%
Total	100.00%

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

Plana Gerencial al 30.09.2017

Plana Gerencial	
Jaime Alvarado Salaverri	Co-Gerente del Fondo
Álvaro Valdivia Bravo García	Co-Gerente del Fondo

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

Comité de Inversiones al 30.09.2017

Miembros
Roberto Abusada Salah (*)
Alfonso Brazzini Díaz-Ufano
Gianfranco Cochella Herrera
Juan Luis Hernández Gazzo
Javier Maggiolo Dibós
Alfredo Sillau Valdez

(*) Hasta el 14 de octubre de 2017.

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

Comité de Vigilancia al 30.09.2017

Titulares	Alternos
Prima AFP	Prima AFP
Profuturo AFP	Profuturo AFP
Beatriz Arellano Torres (FCR Macrofondo)	Roger Sequeiros Porras (FCR Macrofondo)
El Pacífico Vida Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.	El Pacífico Vida Cía. de Seguros y Reaseguros S.A.

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

ANEXO III

Límites de Inversión

Inversiones	Porcentaje máximo del capital suscrito
a) Bienes Inmuebles y/o derechos de propiedad, usufructo, superficie u otros derechos reales, o instrumentos que representen los mencionados derechos sobre Bienes Inmuebles, sobre los cuales se vayan a desarrollar (i) proyectos inmobiliarios para su venta; y/o (ii) proyectos inmobiliarios para su arrendamiento, usufructo o aprovechamiento económico y posterior venta, incluyendo proyectos en los que se participe a través de cualquier forma de colaboración empresarial.	100%
b) Instrumentos financieros de renta variable emitidos por empresas constituidas en el Perú; siempre y cuando se trate de transacciones cuyo objetivo es lograr el control de bienes inmuebles de acuerdo con la tesis de inversión del Fondo.	50%
c) Instrumentos financieros de renta variable emitidos por empresas del sector inmobiliario constituidas en el Perú (i) que no se negocien en mecanismos centralizados de negociación; y/o (ii) que se negocien en mecanismos centralizados de negociación siempre que no sean susceptibles de ser adquiridos por las AFP.	
d) Bienes Inmuebles que por sus características, y al momento de adquisición, estén en capacidad de generar ingresos por rentas.	100%
e) Valores mobiliarios de renta fija emitidos por empresas constituidas en el Perú, que se negocien o no se negocien en mecanismos centralizados de negociación, sea que estos instrumentos sean o no convertibles en acciones siempre y cuando se trate de transacciones cuyo objetivo es lograr el control de bienes inmuebles de acuerdo con la tesis de inversión del Fondo.	20%
f) Depósitos de ahorro y a plazo en entidades del Sistema Financiero nacional con clasificación de riesgo local igual o mejor que A, en moneda nacional o en moneda extranjera (dólares de EEUU o euros), así como instrumentos representativos de éstos con calificación de riesgo local igual o mejor que CPI.	15%*
g) Cuotas de participación de fondos mutuos de inversión en valores, locales, de corto plazo, en moneda nacional o extranjera.	

* Cabe señalar que existe la posibilidad de que las inversiones en depósitos de ahorro y a plazo, así como en cuotas de participación de fondos mutuos, puedan exceder su límite en el periodo de 90 días hábiles inmediatamente anterior al cierre de una inversión e inmediatamente posterior a la liquidación de una inversión.

Fuente: Faro Capital SAF/Elaboración: Equilibrium

Criterios de Diversificación

Criterio	Porcentaje máximo del capital suscrito
Inversión en un solo proyecto.	40.0%
Inversiones en uno o más inmuebles que conlleven el mismo riesgo de contraparte.	40.0%

Fuente: Faro Capital SAF/Elaboración: Equilibrium

Inversiones No Permitidas

Inversiones No Permitidas
1. Afectar los bienes o derechos del Fondo con gravámenes, medidas cautelares o prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantías otorgadas como consecuencia de las operaciones propias del Fondo.
2. Invertir en acciones de sociedades administradoras de fondos mutuos, fondos de inversión, AFP, sociedades agentes de bolsa, sociedades intermediarias y otros fondos administrados por la misma SAF.
3. El Fondo está impedido de realizar inversiones en instrumentos emitidos o aceptados por deudores de la SAF.
4. El Fondo no puede invertir directa, indirectamente ni a través de terceros, en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la SAF, salvo en caso de que la AGP acuerde previamente realizar dicha inversión.
5. En la gestión del Fondo, la SAF está impedida de realizar inversiones que no estén incluidas en la Política de Inversiones del Fondo.
6. Invertir en instrumentos de inversión u operaciones financieras descritas en el artículo 26 del Título VI del Compendio de Normas de Superintendencia reglamentarias del Sistema Privado de AFPs referido a Inversiones. (Resolución N° 052-98-EF-SAFP)

Fuente: Faro Capital SAF/Elaboración: Equilibrium

© 2017 Equilibrium Clasificadora de Riesgo.

LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR EQUILIBRIUM CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. (“EQUILIBRIUM”) CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE EQUILIBRIUM SOBRE EL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS O DEUDA O VALORES SIMILARES A DEUDA, Y LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE INVESTIGACION PUBLICADAS POR EQUILIBRIUM (LAS “PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM”) PUEDEN INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE EQUILIBRIUM SOBRE EL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS O DEUDA O VALORES SIMILARES A DEUDA. EQUILIBRIUM DEFINE RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DE QUE UNA ENTIDAD NO PUEDA CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, FINANCIERAS UNA VEZ QUE DICHAS OBLIGACIONES SE VUELVEN EXIGIBLES, Y CUALQUIER PERDIDA FINANCIERA ESTIMADA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS NO TOMAN EN CUENTA CUALQUIER OTRO RIESGO, INCLUYENDO SIN LIMITACION: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO DE VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIO. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO Y LAS OPINIONES DE EQUILIBRIUM INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO CONSTITUYEN DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTORICOS. LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN RECOMENDACIÓN O ASESORIA FINANCIERA O DE INVERSION, Y LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN RECOMENDACIONES PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER VALORES DETERMINADOS. NI LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS NI LAS PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM CONSTITUYEN COMENTARIOS SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSION PARA CUALQUIER INVERSIONISTA ESPECIFICO. EQUILIBRIUM EMITE SUS CLASIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICA SUS PUBLICACIONES CON LA EXPECTATIVA Y EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA EFECTUARA, CON EL DEBIDO CUIDADO, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACION DE CADA VALOR SUJETO A CONSIDERACION PARA COMPRA, TENENCIA O VENTA.

LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM NO ESTAN DESTINADAS PARA SU USO POR PEQUEÑOS INVERSIONISTAS Y SERÍA IMPRUDENTE QUE UN PEQUEÑO INVERSIONISTA TUVIERA EN CONSIDERACION LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO O PUBLICACIONES DE EQUILIBRIUM AL TOMAR CUALQUIER DECISION DE INVERSION. EN CASO DE DUDA USTED DEBERA CONSULTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACION AQUI CONTENIDA SE ENCUENTRA PROTEGIDA POR LEY, INCLUYENDO SIN LIMITACION LAS LEYES DE DERECHO DE AUTOR (COPYRIGHT), Y NINGUNA DE DICHA INFORMACION PODRA SER COPIADA, REPRODUCIDA, REFORMULADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA DE CUALQUIER MANERA, O ARCHIVADA PARA USO POSTERIOR EN CUALQUIERA DE LOS PROPOSITOS ANTES REFERIDOS, EN SU TOTALIDAD O EN PARTE, EN CUALQUIER FORMA O MANERA O POR CUALQUIER MEDIO, POR CUALQUIER PERSONA SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO POR ESCRITO DE EQUILIBRIUM.

Toda la información aquí contenida es obtenida por EQUILIBRIUM de fuentes consideradas precisas y confiables. Sin embargo, debido a la posibilidad de error humano o mecánico y otros factores, toda la información contenida en este documento es proporcionada “TAL CUAL” sin garantía de ningún tipo. EQUILIBRIUM adopta todas las medidas necesarias a efectos de que la información que utiliza al asignar una clasificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que EQUILIBRIUM considera confiables, incluyendo, cuando ello sea apropiado, fuentes de terceras partes. Sin perjuicio de ello, EQUILIBRIUM no es un auditor y no puede, en cada momento y de manera independiente, verificar o validar información recibida en el proceso de clasificación o de preparación de una publicación.

En la medida que ello se encuentre permitido por ley, EQUILIBRIUM y sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes y proveedores efectúan un descargo de responsabilidad frente a cualquier persona o entidad por cualquier pérdida o daño indirecto, especial, consecencial o incidental derivado de o vinculado a la información aquí contenida o el uso o inhabilidad de uso de dicha información, inclusive si EQUILIBRIUM o cualquiera de sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes o proveedores es advertido por adelantado sobre la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluyendo sin limitación: (a) cualquier pérdida de ganancias presentes o potenciales, o (b) cualquier pérdida o daño derivado cuando el instrumento financiero correspondiente no sea objeto de una clasificación crediticia específica asignada por EQUILIBRIUM.

En la medida que ello se encuentre permitido por ley, EQUILIBRIUM y sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes y proveedores efectúan un descargo de responsabilidad por cualquier pérdida o daño directo o compensatorio causados a cualquier persona o entidad, incluyendo sin limitación cualquier negligencia (pero excluyendo fraude, dolo o cualquier otro tipo de responsabilidad que no pueda ser excluido por ley) en relación con o cualquier contingencias dentro o fuera del control de EQUILIBRIUM o cualquiera de sus directores, funcionarios, trabajadores, agentes, representantes, licenciantes y proveedores, derivados de o vinculados a la información aquí contenida o el uso de o la inhabilidad de usar cualquiera de dicha información.

EQUILIBRIUM NO PRESTA NI EFECTUA, DE NINGUNA FORMA, GARANTIA ALGUNA, EXPRESA O IMPLICITA, RESPECTO A LA PRECISION, OPORTUNIDAD, INTEGRIDAD, COMERCIALIZACION O AJUSTE PARA CUALQUIER PROPOSITO ESPECIFICO DE CUALQUIER CLASIFICACION O CUALQUIER OTRA OPINION O INFORMACION.