



FARO CAPITAL FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO II

Lima, Perú

Informe de Clasificación

Sesión de Comité: 19 de octubre de 2018

Contacto:

(511) 616 0400

Hugo Barba

Analista Asociado

hbarba@equilibrium.com.pe

Carmen Alvarado

Analista

calvarado@equilibrium.com.pe

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 el Reglamento de Participación del Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario II (el Fondo) y los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2014, 2015, 2016 y 2017, así como Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2017 y 2018, de Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A. (la SAF). 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: Después de la evaluación realizada, el Comité de Clasificación de Equilibrium decidió mantener la categoría BBB-fi.pe otorgada a las Cuotas de Participación de Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario II (en adelante, el Fondo), el cual será administrado por Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos (en adelante, la SAF o Faro SAF). El Fondo fue inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV el 2 de noviembre del 2017 y tiene como objetivo generar rentabilidad a sus Partícipes a través de: (i) el desarrollo de proyectos inmobiliarios, directamente o en asociación, para la venta; (ii) el desarrollo y/o adquisición de proyectos inmobiliarios o inmuebles para arrendamiento o aprovechamiento económico y posterior venta; y, (iii) la adquisición de terrenos para su posterior desarrollo o disposición (*landbanking*). El Fondo tendrá un capital máximo de hasta S/800.0 millones, dividido en 4,000 Cuotas de Participación de S/200.0 mil cada una. El plazo de duración del Fondo será de nueve años: los cinco primeros corresponden al Periodo de Inversión y los cuatro restantes al Periodo de Desinversión, existiendo la posibilidad de ampliar hasta por un año adicional cada periodo, previa aprobación por parte de la Asamblea General de Partícipes. Cabe mencionar que, al 30 de junio de 2018, el Fondo se mantiene en etapa preoperativa, toda vez que sus Cuotas de Participación todavía no han sido colocadas.

En este sentido, la decisión del Comité de Clasificación se sustenta en las características del Fondo y la política de inversiones establecida en su Reglamento de Participación (RdP), el cual define claramente las posibilidades de inversión y contempla límites por concentración y tipo de activos.

Instrumento

Clasificación (*)

Cuotas de Participación

BBB-fi.pe

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

No menos importante resulta, la experiencia del Equipo Gestor en el manejo de activos inmobiliarios, toda vez que los Gerentes del Fondo corresponden a los mismos funcionarios encargados de la gestión del Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I, lo cual brinda además un conocimiento de los segmentos y/o sectores en los cuales podrían realizar inversiones. De igual manera, se resalta que los seis miembros del Comité de Inversiones desempeñan la misma posición en el fondo antes indicado. También pondera de manera positiva, las perspectivas positivas del sector inmobiliario, en especial en los segmentos B y C del mercado de vivienda y en los parques industriales, lo que constituye una oportunidad de cara al inicio de actividades del Fondo.

No obstante los factores antes descritos, a la fecha limita al Fondo contar con una mayor clasificación la potencial concentración inicial por activo que presentaría el Fondo, toda vez que los límites establecidos en la política de inversiones se calculan sobre el capital suscrito y no sobre el capital pagado. Además, se tiene en cuenta la sensibilidad del sector inmobiliario ante choques negativos en la confianza de los agentes económicos, lo que puede afectar el precio de venta y/o alquiler de inmuebles y, por lo tanto, el valor del portafolio de inversiones que se conforme. Adicionalmente, se tiene como limitante en la clasificación el hecho que se incluya la posibilidad de invertir en la compra de cartera hipotecaria y letras originadas en proyectos, toda vez que no se establece una política de provisiones en caso se concreten inversiones de este tipo activos ni los parámetros a considerar para medir el riesgo de los mismos, conllevando a una exposición del patrimonio del Fondo derivada del riesgo de

crédito. Se ponderó igualmente la sensibilidad del Valor Cuota del Fondo al riesgo de tipo de cambio, lo que se explica en el hecho que el mismo se reportará en moneda local, mientras que las inversiones en el sector inmobiliario suelen concretarse en moneda extranjera. Por otro lado, cabe resaltar que en el RdP se establece la posibilidad de que el Fondo tome endeudamiento, aunque se limita a necesidades de financiamiento de corto plazo.

Con relación a la SAF, es de mencionar que mediante Resolución SMV N° 018-2018-SMV/10, notificada a Faro SAF el

11 de mayo de 2018, se comunicó que la SMV sancionó a la SAF por dos infracciones de naturaleza leve. Al respecto, mediante hecho de importancia de fecha 17 de mayo, la SAF comunicó que no presentaría ningún tipo de recurso con lo cual se dio por culminado el procedimiento sancionador.

Finalmente, Equilibrium continuará atento al inicio de actividades del Fondo, así como a las inversiones que realicen, comunicando al mercado de manera oportuna cualquier variación en el nivel de riesgo de las Cuotas de Participación.

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

- Conformación de un portafolio de inversiones diversificado por segmento y ubicación geográfica.
- 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.

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

- Deterioro en las perspectivas del sector inmobiliario que se plasmen en una menor demanda en alquiler y venta de inmuebles.
- Incumplimiento de los límites de inversión establecidos en el Reglamento de Participación del Fondo.
- Compra de cartera hipotecaria y/o letras originadas en proyectos, de alto riesgo.

Limitaciones Encontradas Durante el Proceso de Evaluación:

- Ninguna.

FARO CAPITAL SAF

Generalidades y Hechos de Importancia

Faro Capital Sociedad Administradora de Fondos S.A. se constituyó el 10 de diciembre de 2010, inscribiéndose 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), autorizó su funcionamiento mediante Resolución N°093-2007-EF/94.01.1. Además, el 10 de mayo del 2017, mediante Resolución N°032-2017-SMV/02 emitida por la SMV, se le autorizó el funcionamiento como Sociedad Administradora de Fondos. 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 presentan en el Anexo II del presente informe. Al respecto, en Junta General Anual de Accionistas del 2 de abril de 2018, se reeligieron los miembros del Directorio para el periodo 2018-2020.

Fondos Administrados

Al 30 de junio de 2018, la SAF administra tres fondos de inversión:

Fondo (En Miles)	Dic.16	Dic.17	Jun.18
Faro Capital Fondo de Inversión de Capital Privado I	US\$8,570	US\$9,152	US\$9
Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I	S/237,231	S/289,962	S/287,769
Faro Capital Fondo de Inversión en Retail	US\$59,744	US\$49,964	US\$51,118

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

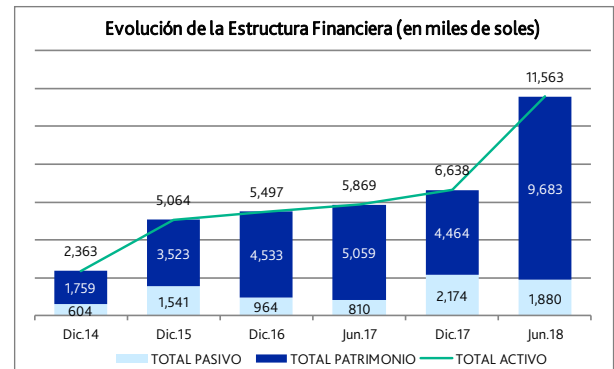
Además, la SAF gestiona dos fondos mutuos (Faro Capital Renta Variable Global FMIV y Faro Capital Deuda Global FMIV¹) y cuenta con un fondo en etapa preoperativa (Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario II).

ANÁLISIS FINANCIERO DE FARO CAPITAL SAF

Activos y Liquidez

Al 30 de junio de 2018, los activos de la SAF ascendieron a S/11.56 millones, registrando un incremento interanual de 97.02%, lo cual se explicó principalmente por el crecimiento de las cuentas por cobrar a relacionadas (+S/4.12 millones), así como por el mayor efectivo registrado al corte de análisis (+S/1.51 millones). El primer caso se debe a una cuenta por cobrar a accionistas, derivada de un adelanto de distribución de dividendos registrada durante el primer semestre del año con cargo al ejercicio 2017². Adicionalmente, destaca la cuenta de inversiones disponibles para la venta, que es la más importante del activo al representar el 41.62% del total a junio de 2018 (78.17% a junio de 2017), la cual registró un

incremento interanual de 4.90%. Dicha cuenta incluye las cuotas de participación que Faro SAF mantiene en Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario I y Faro Capital Fondo de Inversión en Retail. La evolución de la estructura financiera de la SAF se puede observar en el siguiente gráfico:



Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

El crecimiento de los activos de la SAF se sustentó principalmente en el aumento del patrimonio que pasó de S/5.06 millones a S/9.68 millones entre junio de 2017 y 2018 (+91.40%), explicado por la mayor utilidad del ejercicio que pasó de S/0.62 millones a S/7.74 millones en el mismo periodo de evaluación. El crecimiento del patrimonio fue contrarrestado parcialmente por la distribución de dividendos del total de los resultados acumulados al cierre del 2017. Es de destacar que al corte de evaluación la SAF cumple con los niveles patrimoniales requeridos por el regulador.

Adicionalmente, se registró un incremento interanual del pasivo de la SAF de 134.12%, situándose en S/1.88 millones a junio de 2018. Dicho comportamiento se sustenta en el crecimiento de otras cuentas por pagar (+143.02%) debido al mayor impuesto a la renta por pagar. Por otro lado, el comportamiento de los activos y pasivos de corto plazo repercutió en una mejora importante del ratio de liquidez corriente que pasó de 0.78 a 3.22 veces entre junio de 2017 y 2018.

Generación y Rentabilidad

Al primer semestre de 2018, la utilidad neta de la SAF ascendió a S/7.74 millones, muy por encima de la utilidad neta alcanzada a junio de 2017 (S/0.62 millones), logrando una mejora en los indicadores de rentabilidad, siendo así que el ROAA pasó de 31.34% a 81.85% entre junio de 2017 y 2018, mientras que el ROAE aumentó de 37.48% a 96.78% en el mismo periodo de evaluación.

La mayor utilidad neta se debió principalmente al aumento de los ingresos por remuneración y comisiones de administración que sumaron S/23.83 millones a junio de 2018 (S/6.45 millones a junio de 2017) como consecuencia de la comisión de éxito cobrada a Faro Capital Fondo de Inversión de Capital Privado I (en liquidación) por S/18.43 millones. Lo anterior contrarrestó el incremento de los gastos administrativos y generales generado por las mayores bonificaciones al personal y pago de una comisión de éxito a Compass SAFI (+134.75%).

¹ El inicio de operaciones de ambos fondos mutuos fue comunicado mediante hecho de importancia de fecha 29 de mayo de 2018.

² En Junta General de Accionistas de fecha 24 de abril de 2018 se acordó por unanimidad el pago de un dividendo de US\$2,050,000.00 de los cuales US\$772,573.13 se

pagaron con cargo al 100% de los resultados acumulados al cierre del 2017 y US\$1,277,426.87 como dividendo a cuenta de utilidades del ejercicio 2018.

FARO CAPITAL FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO II

Características Generales

Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario II fue inscrito en el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV, mediante el régimen simplificado, el 2 de noviembre de 2017. Sin embargo, a la fecha no han sido colocadas las cuotas de participación. El plazo del Fondo será de nueve años luego del inicio de actividades, de los cuales los cinco años iniciales corresponden al Periodo de Inversión y los cuatro restantes, al Periodo de Desinversión.

Los plazos de los periodos antes indicados podrán ser ampliados hasta por un año adicional cada uno, previo acuerdo de Asamblea General de Partícipes (AGP), adoptado antes del vencimiento de cada periodo. Cabe mencionar que, durante el Periodo de Desinversión, el Fondo no podrá realizar nuevas inversiones, salvo aquellas destinadas a 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. Adicionalmente, la SAF aplica políticas de buen gobierno corporativo con el objetivo de que los intereses de la Gerencia, del Comité de Inversiones y de los partícipes se encuentren alineados.

Partícipes, Equipo Gestor y Comités

El Equipo Gestor y Comité de Inversiones se presentan en el Anexo II del presente informe³. Dado que, a la fecha, no han sido colocadas las Cuotas de Participación del Fondo, no se cuenta con Partícipes ni Comité de Vigilancia.

Personal Clave

El Reglamento de Participación del Fondo identifica como personal clave a los señores Alfredo Sillau, Jaime Alvarado y Alvaro Valdivia. Al respecto, el Reglamento estipula que ante la renuncia, remoción, incapacidad o fallecimiento de una o más personas definidas como personal clave, la SAF deberá reemplazar a la(s) persona(s) nombrando a personas que cumplan con el siguiente perfil:

- ✓ Acreditar una experiencia profesional no menor a cinco años en la gestión de fondos de capital privado y/o en la gestión de inversiones inmobiliarias y/o en la gestión de fusiones y adquisiciones.
- ✓ Que no haya sido sancionado, dentro de los cinco años inmediatamente anteriores a la elección o durante el ejercicio de su cargo por infracciones administrativas relacionadas con los bienes de terceros y que nunca haya sido sancionado penalmente.

Objetivo de Inversión

El Fondo 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*). Dichas inversiones podrán 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. Además, el Fondo puede invertir en otros activos, detallados en el apartado de Políticas de Inversiones.

Capital del Fondo

El Fondo tendrá un capital máximo de hasta S/800.0 millones, dividido en 4,000 Cuotas de Participación de S/200.0 mil cada una. Luego de la fecha de colocación, la totalidad de las Cuotas adjudicadas deberán estar íntegramente suscritas y cada una deberá estar pagada en un uno por ciento. Posteriormente, la SAF determinará las fechas de los pagos parciales del saldo pendiente del valor de las Cuotas de Participación, de acuerdo a las necesidades del Fondo, así como los montos que se deberán cancelar en cada caso.

Respecto al capital del Fondo, y con el objetivo de que la SAF y Equipo Gestor mantengan los intereses alineados con los Partícipes, se establecen las siguientes medidas en el Reglamento de Participación:

- La SAF y/o una sociedad vinculada a ellos y/o al Equipo Gestor, invertirá un monto no menor de S/1.00 millón y hasta un máximo de: (i) 1.0% del capital suscrito del Fondo; o, (ii) S/3.00 millones.
- El señor Jaime Alvarado Salaverry, como parte del Equipo Gestor, y en su calidad de Co-Gerente del Fondo, será Partícipe del Fondo con al menos una Cuota.

Política de Inversiones

El Fondo mantiene como objetivo invertir sus recursos dentro del marco permitido por la Ley, acorde con el objetivo de inversión. 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 Reglamento de Participación establece la posibilidad de invertir en la compra de cartera hipotecaria y letras originadas en proyectos, siendo importante mencionar que no se establece una política de provisiones que mitigue el riesgo en caso se concreten inversiones en dichos instrumentos.

Por otra parte, 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 puede invertir en instrumentos derivados con fines especulativos u otros fines distintos a los de cobertura de riesgo. Las inversiones que realice el Fondo estarán sujetas al cumplimiento de ciertos límites y parámetros, los cuales

³ Para mayor información sobre la trayectoria y formación académica de los profesionales que conforman el Comité de Inversiones y Equipo Gestor, referirse al siguiente informe: <http://www.equilibrium.com.pe/FaroCapitalInmobilset17.pdf>

serán medidos con respecto al capital suscrito. Esto último conlleva a una potencial concentración elevada al inicio de operaciones, toda vez que el capital pagado será menor al 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 de 20% del patrimonio del Fondo a favor de éste, siempre que medie autorización expresa del Comité de Vigilancia, autorizado por la Asamblea General de Partícipes. Asimismo, el Fondo puede otorgar garantías hasta por un monto máximo de 2.50 veces dicho nivel de apalancamiento. Dicho financiamiento únicamente se justificará por requerimientos de liquidez de corto plazo del Fondo, siendo el Comité de Vigilancia el encargado de fijar las condiciones del endeudamiento y garantías a otorgarse en cada caso.

Retribución y Gastos del Fondo

La retribución de la SAF estará determinada por una comisión de administración (fija) y una comisión de éxito (variable). A continuación, el detalle:

Comisión Fija

Periodo de Inversión

En el Periodo de Inversión el Fondo pagará a la SAF un equivalente al 1.5% anual del capital suscrito, la misma que se liquidará y pagará trimestralmente, más IGV.

Periodo de Desinversión

Una vez iniciado el Periodo de Desinversión, la comisión de administración será del 1.5% del patrimonio del Fondo a la fecha de liquidación y pago, el cual al igual que en el periodo de inversión será trimestralmente, más IGV.

Comisión Variable

La comisión de éxito o variable se pagará si el partícipe obtiene una rentabilidad neta anualizada, antes de Impuesto a la Renta, mayor a 8.0%, calculada en Soles. La comisión de éxito será del 100% de los reembolsos de capital y/o distribución de utilidades a partir de que el partícipe logra la rentabilidad neta anualizada de 8.0% (antes del Impuesto a la Renta) y hasta que la Comisión de Éxito -sin incluir el IGV- represente el 25% de todos los reembolsos de capital y/o distribución de utilidades que representan el retorno sobre la inversión en el Fondo para el Partícipe. A partir de ese momento, cualquier reembolso de capital o distribución de utilidades que correspondan se reparte 80% para los Partícipes como reembolso de capital y/o distribución de utilidades y 20% para la SAF (sin incluir IGV). Al respecto, de acuerdo a información brindada por la SAF, en el primer tramo de comisión de éxito, el 25% mencionado se medirá sobre el 8% de rentabilidad neta anualizada obtenida por el Partícipe.

Valorización del Fondo

1. Valorización de la Cartera de Inversiones

De acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Participación, la SAF será la responsable de la valorización mensual de la cartera de inversiones, según se detalla a continuación:

- ✓ Las inversiones en activos inmobiliarios se valorizarán contabilizando la totalidad de los costos incurridos en cada proyecto hasta el último periodo en que se realicen. A partir del siguiente ejercicio, se realizan tasaciones anuales para determinar su valor en el Fondo. Para dichas tasaciones, el Equipo Gestor del Fondo convoca a las empresas o personas más reconocidas en el mercado y que se encuentren inscritas en la SBS, para finalmente seleccionar la mejor propuesta, que es validada por el Comité de Inversiones. En los Proyectos se valorizarán las participaciones del Fondo a través del descuento de flujos de caja del Proyecto, una vez que éste haya logrado la preventa exigida por el banco sponsor y se haya iniciado la demolición y/o construcción.
- ✓ Los valores mobiliarios o instrumentos financieros de renta variable negociados en un mecanismo centralizado de negociación y que no pueden ser adquiridas por las AFPs) se valorizarán a la cotización del cierre del día, o a la última cotización vigente en el mercado.
- ✓ Los títulos representativos de derecho patrimonial no inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores, se valorizarán al valor razonable considerando los criterios establecidos en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- ✓ Los instrumentos financieros de renta fija a los que puede tener acceso el Fondo de acuerdo a la Política de Inversiones, se valorizarán descontando su flujo de pago futuro a la tasa de rendimiento de mercado, de manera que tales inversiones reflejen su valor de liquidación en el mercado. En caso de no existir tasas de mercado, la SAF determina las tasas de rendimiento a su juicio y bajo su propia responsabilidad
- ✓ Los depósitos de ahorro y a plazo en entidades financieras locales en los que puede invertir el Fondo se valorizarán (dependiendo si pagan un interés simple o compuesto) calculando el valor presente de dichas inversiones.
- ✓ Las cuotas de participación en fondos mutuos locales, serán valorizados considerando el último valor cuota disponible determinado por la sociedad administradora del respectivo fondo mutuo.

2. Valorización de las Cuotas de Participación

La valorización de la Cuota se realizará en forma mensual desde el día en que la SAF recibe el aporte de los partícipes. Para fines informativos, se utilizará el valor de patrimonio neto del Fondo, que será determinado restando de la valorización de los activos del Fondo, las obligaciones y otras cuentas de pasivo.

El valor en libros de la Cuota se establecerá dividiendo el valor del patrimonio neto del Fondo al cierre del periodo entre el número de Cuotas emitidas y pagadas a dicha fecha.

FARO CAPITAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (En miles de Soles)	Dic-14	Dic-15	Dic-16	Jun-17	Dic-17	Jun-18
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	1,111	613	242	9	1,753
Cuentas por Cobrar Comerciales	0	0	0	176	0	0
Cuentas por Cobrar a Fondos Administrados	138	0	0		525	4
Cuentas por cobrar relacionadas	1	0	0	9	0	4,126
Otras Cuentas por Cobrar (neto)	65	14	9	49	10	85
Gastos Pagados por Anticipado	39	46	46	38	52	43
Impuestos por recuperar	95	29	38	116	515	48
Total Activo Corriente	341	1,200	706	630	1,112	6,059
Inversiones disponibles para la Venta	1,716	3,465	4,170	4,588	4,729	4,813
Otras Cuentas por Cobrar (neto)	0	144	189	196	201	212
Impuesto a la Renta Diferido	77	19	231	244	394	290
Muebles y Enseres y Equipos, neto	229	232	196	208	196	186
Intangibles, neto	1	5	6	3	5	3
Total Activo No Corriente	2,022	3,863	4,791	5,239	5,526	5,504
TOTAL ACTIVO	2,363	5,064	5,497	5,869	6,638	11,563
Cuentas por Pagar Comerciales	46	28	1	8	24	10
Otras cuentas por pagar	471	1,437	913	767	1,726	1,864
Cuentas por Pagar a Relacionadas	0	0	0		406	1
Parte Corriente de Obligaciones Financieras	21	26	27	28	19	5
Total Pasivo Corriente	538	1,491	942	803	2,174	1,880
Parte no Corriente de Obligaciones Financieras	67	50	22	7	0	0
Impuestos diferidos	0	0	0	0	0	0
TOTAL PASIVO	604	1,541	964	810	2,174	1,880
Capital Social	1,990	1,990	1,990	1,990	1,990	1,990
Otras reserva de capital	0	0	141	368	368	369
Resultados no realizados	-2	121	-313	-402	-390	-417
Resultados Acumulados	-581	-230	445	2,487	2,487	0
Utilidad / Pérdida del Ejercicio	351	1,641	2,269	616	9	7,741
TOTAL PATRIMONIO	1,759	3,523	4,533	5,059	4,464	9,683
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,363	5,064	5,497	5,869	6,638	11,563

ESTADO DE RESULTADOS (En miles de Soles)	Dic-14	Dic-15	Dic-16	Jun-17	Dic-17	Jun-18
INGRESOS	7,161	13,242	13,229	6,448	12,874	23,827
Remuneración y Comisión por Admisitración	7,069	13,225	13,228	6,448	12,874	23,827
Otros Ingresos Operacionales	92	17	1	0	0	0
GASTOS / OTROS INGRESOS	-6,657	-10,950	-10,140	-5,574	-12,801	-12,831
Gastos Administrativos y Generales	-6,665	-11,185	-10,151	-5,536	-12,753	-12,996
Ingresos / Gastos Financieros, neto	-7	0	9	6	13	11
Ganancia / Pérdida por Tipo de Cambio	14	235	3	-44	-61	154
Otros, neto	1	0	0	0	0	0
Utilidad antes del Impto. a la Renta	504	2,292	3,089	874	73	10,996
Impuesto a la Renta	-153	-651	-820	-258	-64	-3,255
Utilidad / Pérdida Neta	351	1,641	2,269	616	9	7,741

PRINCIPALES INDICADORES	Dic-14	Dic-15	Dic-16	Jun-17	Dic-17	Jun-18
ROAE*	22.31%	62.16%	56.33%	37.48%	0.20%	96.78%
ROAA*	17.05%	44.20%	42.97%	31.34%	0.15%	81.85%
Capital de Trabajo	-196	-290	-236.31	-173	-1,062	4,179
Liquidez Corriente	0.63	0.81	0.75	0.78	0.51	3.22
Endeudamiento	0.34	0.44	0.21	0.16	0.49	0.19

* Indicadores anualizados.

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

Instrumento	Clasificación Anterior (Al 30.09.2017)**	Clasificación Actual	Definición de Categoría Actual
Cuotas de Participación	(nueva) BBB-fi.pe	BBB-fi.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 12 de diciembre de 2017.

ANEXO II

Composición Accionaria y Directorio Faro Capital SAF

Accionistas Faro Capital SAF al 30.06.2018

Accionistas	Participación
Alfredo Arturo Sillau Valdez	40.00%
Javier Ernesto Maggiolo Dibós	30.00%
Francisco Moreyra Mujica	30.00%
Total	100.00%

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

Directorio Faro Capital SAF al 30.06.2018

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

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

Partícipes, Plana Gerencial y Comités Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliario II

Plana Gerencial al 30.06.2018

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

Fuente: Faro Capital SAF / Elaboración: Equilibrium

Comité de Inversiones al 30.06.2018

Miembros	
Alfonso Brazzini Díaz-Ufano	
Juan Luis Hernández Gazzo	
Gianfranco Cochella Herrera	
Javier Maggiolo Dibós	
Gustavo Rizo Patrón Tori	
Alfredo Sillau Valdez	

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, incluyendo proyectos en los que se participe a través de cualquier forma de colaboración empresarial y la adquisición de deuda y garantías respecto de Bienes Inmuebles, así como de cartera hipotecaria y letras originadas en Proyectos, siempre en concordancia con la tesis de inversión del Fondo.	100%
b) Valores Mobiliarios de renta variable emitidos por empresas constituidas en el Perú, que se negocien o no en mecanismos centralizados de negociación, 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. c) Instrumentos financieros de renta variable emitidos por empresas del sector inmobiliario constituidas en el Perú que no se negocien en mecanismos centralizados de negociación y que cumplan con lo señalado en el antepenúltimo párrafo del artículo 30.1. del Reglamento. Estas transacciones deberán tener como objetivo lograr el control de Bienes Inmuebles de acuerdo con la tesis de inversión del Fondo.	50%
d) Bienes Inmuebles que por sus características, y al momento de adquisición, estén en capacidad de generar ingresos por rentas.	100%
e) Valores mobiliarios e instrumentos de renta fija emitidos por empresas constituidas en el Perú, que se negocien o no se negocien en mecanismos centralizados de negociación, según corresponda, sea que estos valores e instrumentos sean o no convertibles en acciones, siempre y cuando se trate de transacciones cuyo objetivo sea lograr el control de Bienes Inmuebles de acuerdo con la tesis de inversión del Fondo. Se precisa que en este supuesto el control puede ser logrado por medio de la capitalización de la acreencia a favor del Fondo o adquiriendo valores mobiliarios o instrumentos financieros de renta fija que se encuentren garantizados con bienes inmuebles y que permitan al Fondo en un eventual incumplimiento de pago de deuda convertirse en propietario de dichos bienes.	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 los Estados Unidos de América o Euros), así como instrumentos representativos de éstos con clasificación de riesgo local igual o mejor que CP1. No será necesaria la clasificación de riesgo para los demás instrumentos de renta fija distintos a los depósitos de ahorro y a plazo. g) Cuotas de participación de fondos mutuos de inversión en valores, locales, de corto plazo, en moneda nacional o extranjera.	15%*

* 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 120 días 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

© 2018 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, consecuencial 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.