

PROYECTO NOVO 3 - TRAMO III Inmobiliaria SBS S.A.C.

METODOLOGÍA

La metodología tiene como propósito evaluar de manera objetiva y documentada al Receptor, el Proyecto y la operación de financiamiento, considerando las variables detalladas en este informe.

La evaluación utiliza información proporcionada por el Receptor, documentación sustentadora y fuentes externas aplicables. La información es revisada y contrastada para verificar su vigencia, consistencia y suficiencia, pudiendo solicitarse aclaraciones o documentación adicional cuando corresponda.

El resultado integra criterios cuantitativos y cualitativos conforme a la metodología interna y la matriz de riesgos de PRESTOPOLIS.

CLASIFICACIÓN DEL PROYECTO

CATEGORÍA:	A
RESULTADO:	87.5%
PUNTAJE:	2.60 / 2.97

LEYENDA

ROA: Rentabilidad sobre activos
ROE: Rentabilidad sobre patrimonio
TIR: Tasa Interna de Retorno
VAN: Valor Actual Neto
FICO: Puntaje crediticio
DSCR: Índice de cobertura del servicio de la deuda

CLASIFICACIÓN DEL PROYECTO

- **Accionistas/Gerencia**
El Receptor registra aproximadamente **6 años de actividad** en el negocio y sus gerentes/accionistas cuentan con una **trayectoria de 25 años**, evidenciando experiencia relevante en el desarrollo inmobiliario.
- **Situación Financiera (31.07.26)**
El Receptor presenta una **liquidez corriente positiva y holgada**, con capacidad para atender sus obligaciones de corto plazo. Sus indicadores de rentabilidad, **ROA y ROE, son positivos**.
- **Capacidad de Pago**
La revisión del historial crediticio en las centrales de riesgo **no identificó deudas vigentes, moras ni obligaciones judicializadas**, registrándose un comportamiento crediticio como buen puntaje.
- **Indicadores Financieros/Proyecto**
Las proyecciones presentan una **TIR financiera superior al 15%** y un **VAN positivo**. El DSCR ajustado es superior a uno, considerando los tres tramos del financiamiento en los flujos del proyecto.
- **Mercado**
El Proyecto se desarrolla en un mercado con condiciones de demanda favorables en el distrito de **Santa Beatriz - Lima**. A la fecha del análisis no se identificaron cambios regulatorios que afecten su ejecución.
- **Garantías**
La operación contempla 4 garantías vinculadas al Proyecto Novo 3, la **cobertura estimada es 1.78 veces** aproximadamente, con respecto al valor de realización. Sin embargo, la totalidad de los bienes en garantía respalda de manera conjunta e integral las obligaciones correspondientes a los tres tramos, conjuntamente con el pagare.
- **Operación**
La estructura contempla un fideicomiso en garantía para respaldar la operación.

CLASIFICACIÓN DEL RECEPTOR

- **Capacidad de pago (21.09.26)**
Según el reporte crediticio de experian figura como **Buen Puntaje** a la fecha de evaluación no presenta deuda vigente ni obligaciones vencidas, en nuestro FICO interno su clasificación es c.
- **Ratio de deuda/ingreso (31.07.26)**
El Receptor no registra obligaciones financieras vigentes. Para la evaluación se consideraron los financiamientos de los dos tramos anteriores financiados por PRESTOPOLIS, obteniéndose una Categoría b.

* Tiene carácter informativo, no constituye una recomendación de inversión ni garantiza la rentabilidad o retornos para el inversionista.