

A) METODOLOGÍA PARA IDENTIFICAR, SELECCIONAR Y CLASIFICAR A LOS RECEPTORES Y PROYECTOS

I. DEFINICIÓN:

La presente metodología constituye el marco oficial de PRESTÓPOLIS PFPF S.A.C. para la identificación, selección y clasificación de receptores y proyectos que soliciten financiamiento a través de la plataforma. Su objetivo es garantizar que solo se aprueben proyectos viables, sostenibles y con un perfil de riesgo compatible con la protección de los inversionistas y la estabilidad de la operación.

II. ETAPAS DE LA METODOLOGÍA

1. Identificación de Receptores y Proyecto

- Recepción y registro de la solicitud en la plataforma, con documentación legal y financiera requerida.
- Revisión inicial a cargo del Analista de Riesgos para validar requisitos mínimos.

2. Evaluación de Riesgos Financieros y Operativos

- Análisis de estados financieros de los últimos tres años y cálculo de ratios clave.
- Evaluación de modelo de negocio, procesos operativos y planes de contingencia

3. Clasificación del Riesgo

- **Financiero:** **bajo**, medio o alto, según solvencia, liquidez, endeudamiento y rentabilidad.
- **Operativo:** **bajo**, medio o alto, según madurez del modelo, experiencia del equipo y riesgos críticos.

4. Selección y Comité de Aprobación

- Consolidación de resultados en una matriz de riesgos.
- Presentación de informe integral al Comité de Aprobación para decisión final

5. Clasificación Final y Monitoreo Continuo

- El proyecto puede clasificarse como Apto, Rechazado o Pendiente.
- Revisión trimestral y auditorías periódicas para asegurar consistencia.

III. Principios y Políticas Generales

La metodología de PRESTÓPOLIS se fundamenta en principios rectores que garantizan la calidad, consistencia y confiabilidad de la información evaluada, asegurando así procesos de selección y clasificación transparentes y ajustadas a la normativa peruana e internacional.

1. Calidad y confiabilidad de los datos

La evaluación de proyectos se realiza únicamente con información verificada y contrastada. Se prioriza el uso de fuentes oficiales y confiables: SUNARP, SUNAT, Registros Públicos, centrales de riesgo, estados financieros auditados bajo NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), contratos de compraventa, contratos de fideicomiso y permisos sectoriales.

Asimismo, toda la documentación debe estar digitalizada, registrada en la plataforma, con trazabilidad y control de versiones, lo que permite mantener la integridad del proceso y la auditabilidad de la información.

2. Normativa aplicable en Perú

La metodología integra los siguientes marcos regulatorios:

- SMV: Ley N.º 30708 y Reglamento de Plataformas de Financiamiento Participativo.
- SBS: Normas de gestión de riesgos y prevención de LA/FT (Res. SBS 2660-2015, Res. CONASEV 033-2011 y 311-2011).
- NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera para garantizar consistencia y comparabilidad.

3. Filosofía de evaluación

La evaluación combina análisis cuantitativo y cualitativo con los siguientes enfoques:

- Capacidad y voluntad de pago del receptor.
- Solidez del proyecto frente a riesgos financieros, operativos, legales y de mercado.
- Transparencia hacia inversionistas, asegurando decisiones informadas y responsables.

IV. Factores de Evaluación

1. Factores Financieros

Se consideran los estados financieros auditados de los últimos 3 años de ser el caso, ratios clave (liquidez >1.2, endeudamiento <2.0, rentabilidad positiva, margen neto >10%), así como proyecciones de flujo de caja. Además, se evalúan indicadores financieros avanzados como la TIR (>10–15% en proyectos inmobiliarios) y un VAN positivo.

2. Factores Operativos

Incluye la revisión del plan de negocio detallado, cronogramas de ejecución y experiencia del equipo directivo. Se valoran especialmente equipos con más de 5 años en el sector de ser el caso y la existencia de planes de mitigación frente a riesgos operativos (dependencia de proveedores, logística, comercialización).

3. Factores Legales y Normativos

Se analiza el cumplimiento de obligaciones tributarias, laborales, ambientales y societarias, la vigencia de permisos y certificaciones, y la implementación de políticas de prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo (PLAFT) mediante verificación en listas restrictivas y procedimientos de debida diligencia.

4. Factores de Mercado y Externos

Se estudia la oferta y demanda inmobiliaria en la zona del proyecto, los riesgos regulatorios por cambios urbanísticos o sectoriales y la influencia de variables macroeconómicas como tasas de interés, inflación y proyecciones de ventas.

5. Garantías y Mitigantes

Las garantías deben ser proporcionales, líquidas y ejecutables, con un valor superior al 175% del monto financiado para considerarse de bajo riesgo. También se exige la cesión de flujos documentada a favor del fideicomiso y mitigantes adicionales como desembolsos directos a proveedores estratégicos, fianzas solidarias de accionistas y seguros especializados.

V. MATRIZ DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS PRESTÓPOLIS

La siguiente matriz recoge los criterios definidos en la Metodología, incorporando indicadores financieros avanzados (TIR, VAN, DSCR) y ponderaciones específicas. Cada criterio se evalúa en escala de Bajo, Medio y Alto riesgo. El puntaje global determina la categoría final del proyecto.

1. MATRIZ DE CLASIFICACIÓN DE RIESGOS PRESTÓPOLIS

| Bloque | Criterio | Bajo Riesgo (3) | Medio Riesgo (2) | Alto Riesgo (1) | Ponderación (%) |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| Accionistas / Gerencia | Antigüedad en el negocio | >5 años | 2–5 años | <2 años | 5 |
| Accionistas / Gerencia | Experiencia gerencial | >10 años y posgrado | 5–10 años | <5 años | 5 |
| Accionistas / Gerencia | Estabilidad accionaria | Sin cambios | Cambios 1–5 años | Cambios <1 año | 3 |
| Situación Financiera | Liquidez corriente | >1.5 | 1.2–1.5 | <1.2 | 6 |
| Situación Financiera | Endeudamiento (Patrimonio) | <40% | 40–60% | >60% | 6 |
| Situación Financiera | Rentabilidad (ROE/ROA) | >10% | 0–10% | Negativa | 6 |
| Situación Financiera | Estados Financieros | Auditados <3 meses | 3–6 meses | >6 meses / no auditados | 4 |
| Capacidad de Pago | Historial crediticio | Limpio | Moras menores subsanadas | Deudas judicializadas | 6 |
| Capacidad de Pago | Puntualidad pagos previos | Sin retrasos | Retrasos ≤22 días | Retrasos >22 días | 4 |
| Capacidad de Pago | Evidencia de fuente de pago | Formal/docu mentada | Informal/parcial | Inexistente | 6 |
| Operación | Uso de fondos | Documentado con contratos | Evidencias informales | No acreditado | 4 |
| Operación | Cesión de flujos | Formal desde entidad regulada | Informal sin respaldo | Inexistente | 4 |
| Operación | Informe de avance (si aplica) | Positivo | Sin informe | Negativo | 2 |
| Garantías | Tipo y solidez | >175% y ejecutable | 100–175% | <100% o no ejecutable | 6 |
| Garantías | Exclusividad de garantías | Exclusiva a PRESTÓPOLIS | Comparte con terceros | Sin garantías exclusivas | 4 |
| Mercado | Condiciones de mercado | Alta demanda/baja oferta | Equilibradas | Alta oferta/baja demanda | 4 |
| Mercado | Riesgos regulatorios | Normativa estable | Cambios en trámite | Riesgo inminente | 3 |
| Mercado | Activos fijos netos | >30% del activo | 5–30% | <5% | 3 |
| Indicadores Financieros | TIR del proyecto | >15% | 10–15% | <10% | 6 |
| Indicadores Financieros | VAN del proyecto | Positivo | Casi neutro | Negativo | 6 |
| Indicadores Financieros | Cobertura de Deuda (DSCR) | >1.2 | 1.0–1.2 | <1.0 | 6 |

VI. ESCALA DE CLASIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN

| Categoría A | Categoría B | Categoría C | Categoría D |
|---|---|---|--|
| Muy seguro | Aceptable | Riesgoso | No elegible |
| ≥ 85% – Proyectos sólidos, TIR >15%, VAN positivo | 70–84% – Proyectos estables, fundamentos financieros aceptables | 50–69% – Proyectos con riesgos significativos que requieren garantías adicionales | <50% – Proyectos inviables para fondeo en PRESTÓPOLIS. |