

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 ROA	>15%	≥ 8% -15%	< 0	3
Situación Financiera	Rentabilidad ROE	>10%	≥ 6% - 10%	< 0	3
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/documentada	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.