

Bono – Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861- Título XI - Agricorp U.S.A.
Bonos Titulizados
Informe Semestral

Rating	Actual*	Anterior
Bonos de Titulización **	D	D

*Información al 30 de junio de 2023

**Aprobado en comité de 29/11/2023

Perspectiva	No aplica	No aplica
-------------	-----------	-----------

Definición

D: “Emisión en situación de insolvencia.”

Principales Características del Programa

- **Monto:** Hasta US\$ 5.0MM (Monto emitido: US\$ 4.0 MM).
- **Tasa de interés:** 10.0%, pagados en dólares por trimestre vencidos, a razón de 2.50%.
- **Vencimiento:** 5 años.
- **Garantías:** inmueble valorizado en US\$ 9,45MM.
- **Fiduciario:** En un inicio Trust Sociedad Titulizadora S.A. A la fecha del informe, dicho cargo es ejercido por el Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante, GCST).
- **Originador:** Proyecto 7 S.A.C.
- **Beneficiario:** Agricorp U.S.A.

Analistas

Pierre Maguiña Bravo
 pierremaguina@jcrlatam.com
 Sasha Cuéllar Tello
 sashacuellar@jcrlatam.com
 +51 992 737 020

Fundamento

El Comité de Clasificación de JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (en adelante, JCR LATAM) mantiene la categoría “D” para los Bonos – Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861- Título XI - Agricorp U.S.A.

Situación Actual

- Con fecha viernes 11.01.22 se reunieron por plataforma virtual los Fideicomisarios del patrimonio en fideicomiso denominado “Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N°861- Título XI – AGRICORP U.S.A.” (en adelante, el “Patrimonio”), a fin de llevar a cabo la Asamblea No Presencial General Ordinaria de Fideicomisarios, con la presencia de Fideicomisarios tenedores de 3’405,978 de Bonos de Titulización Agricorp, que representan el 85.14% de los bonos emitidos por el Patrimonio, se procedió a informar sobre las acciones tomadas a favor del Patrimonio:
 - i. Teniendo en consideración 1) el acuerdo adoptado mediante asamblea del 03.09.21, en la cual se aprobó no cancelar ningún gasto no sustentado, y, 2) lo manifestado por algunos bonistas respecto a la posibilidad de modificación del contrato de fideicomiso y de no reconocer el pago de ciertos conceptos a favor de Trust S.T., cuya acreencia (reclamada hasta la fecha) asciende a US\$ 1’900,000.00., es que Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. (en adelante, GCST) solicitó una reunión con la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante, SMV). Sobre esto, resulta necesario precisar que de la reunión que se sostuvo con los funcionarios de la SMV, luego de exponer la situación actual del Patrimonio y las consultas respecto a no reconocer los pagos sustentados, la entidad manifestó que se debería proceder conforme a lo estipulado en el contrato de fideicomiso y dilucidar cualquier controversia por la vía contractualmente establecida para ello. En tal sentido, y habiéndose establecido en el contrato de fideicomiso la vía arbitral como medio para solucionar cualquier controversia, es que mediante carta notarial de fecha 21.12.21, se cursó una petición arbitral formulada en contra de Trust Sociedad Titulizadora S.A. (en su calidad de ex Fiduciario) y del señor Juan Miguel Bákula Budge (en su calidad de ex Factor Fiduciario), de conformidad con la cláusula vigésima del contrato de fideicomiso. Se procedieron a realizar precisiones legales y comentarios de los bonistas y apoderados presentes respecto a los puntos anteriores.
 - ii. Hechos de importancia:
 - Con fecha 31.01.2023 se aprobaron los Estados Financieros Intermedios Individuales y del Informe de Gerencia del patrimonio en fideicomiso denominado “Patrimonio en fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861 – Título XI – Agricorp U.S.A”, correspondiente al Cuarto trimestre 2022.
 - Con fecha 31.03.2023 se aprobaron los Estados Financieros Auditados del patrimonio en fideicomiso denominado “Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861 – Título XI – AGRICORP USA” al 31 de diciembre de 2022.
 - Con fecha 28.04.23, se emitió Informe de clasificación de Riesgos del Patrimonio en Fideicomiso AGRICORP U.S.A. emitido por la clasificadora de riesgos JCR LATAM.
 - Con fecha 28.04.2023 se aprobaron los Estados Financieros Intermedios Individuales y del Informe de Gerencia del Patrimonio en fideicomiso – Decreto Legislativo N°861 – Título XI – AGRICORP U.S.A., correspondiente al primer trimestre 2023.

Factores que pueden modificar positiva y negativamente la clasificación son:

- Ninguno

Limitaciones Potenciales y Encontradas

- Ninguna

Riesgo Macroeconómico

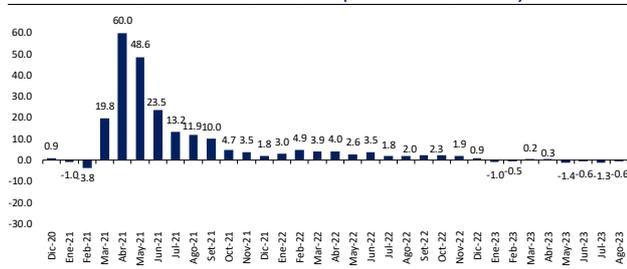
Escenario Internacional

El Fondo Monetario Internacional (FMI) comunicó que el crecimiento global de las economías disminuirá de 3.5% estimado para 2022 a 3.0% en 2023 y 2024. Esta proyección tiene la base de alzas de tasas de interés de política monetaria de los bancos centrales y las consecuencias de la guerra en Ucrania y fenómenos meteorológicos extremos. Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), se espera un crecimiento mundial de 3.0% para el 2023 y 3.0% para el 2024, reflejo de la normalización de algunos riesgos como la crisis bancaria y la reversión parcial de los ajustes de la política monetaria adoptadas frente a las presiones inflacionarias. Para América Latina y el Caribe, el BCRP proyecta un crecimiento de la actividad económica de 1.9% en 2023 y 2.2% en 2024, principalmente por el aumento de producción agrícola en el primer trimestre en Brasil y la recuperación rezagada tras la pandemia en el sector de servicios en México.

Actividad Económica

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), la producción nacional en el mes de jul-23 registró una reducción de 1.29%, como resultado principalmente del decrecimiento en los sectores: Manufactura, Financiero, Construcción, Pesca, Telecomunicaciones y Agropecuario. Sin embargo, mostraron aumento los sectores Minería e Hidrocarburos, Comercio, Servicios Prestados a Empresas, Transporte, Electricidad Gas y Agua, Alojamiento y Restaurantes y Otros servicios. Mientras, la variación entre enero y julio fue de -0.58%, con mayor influencia Pesca, Construcción, Financiero, Telecomunicaciones, Manufactura y Agropecuario. La tasa anual registrada evidencia una desaceleración del crecimiento económico, explicado principalmente por el Niño Costero, el Niño Global y la continuidad de conflictos socioambientales. Acorde a las últimas estimaciones elaboradas por el BCRP, se estima que las expectativas de crecimiento se sitúen entre 1.0% y 1.9% para el 2023.

Producto Bruto Interno (Var. % interanual)



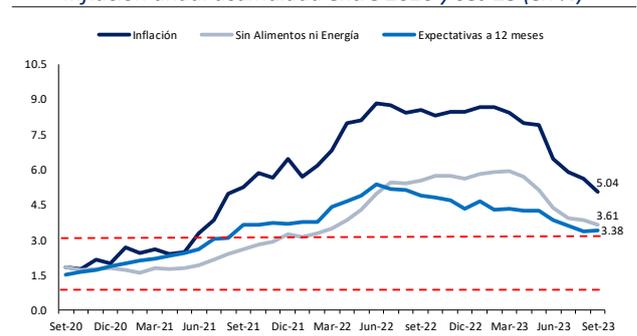
Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Inflación

A setiembre-23, se registró una inflación interanual de 5.04% y se ubicó fuera del rango meta establecido por el BCRP (1% a 3%) por vigesimoctavo mes consecutivo. Esta caída de la inflación, es originado principalmente, por la

disipación de las restricciones de oferta en algunos alimentos. Cabe mencionar que, aún se registran precios elevados debido a sequías, altos costos de fertilizantes, gripe aviar y Niño Costero pese a la reducción de la inflación mensual e interanual. Por su parte, la inflación sin alimentos y energía disminuyó a 3.61% en el mismo mes mencionado, fuera del rango meta, mostrando una desaceleración de la variación interanual en educación y transporte. El BCRP espera que la inflación interanual converja al rango meta para el 2024 con los supuestos que los efectos temporales sobre la inflación se disipen, las expectativas de inflación también se dirijan al rango meta y que el Producto Bruto Interno (PBI) se aproxime al PBI Potencial.

Inflación anual acumulada entre 2020 y set-23 (en %)



Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Mercados Financieros

El BCRP aumentó la tasa de interés de referencia a 7.75% en ago-23 (vs. 6.50% ago-22). Este incremento se debe a: i) incremento de la tasa de inflación (por encima del rango meta); ii) aumento significativo de los precios internacionales de energía y alimentos; iii) tendencia decreciente de la inflación interanual; iv) disminución de las expectativas de inflación; v) parte de los indicadores de adelantados y de expectativas se mantienen en tramo pesimista y vi) proyección de una tendencia decreciente de la inflación interanual.

Riesgo Político

Entre el 2018 y el 2023, el Perú ha tenido 6 presidentes en un contexto de constante desorden político. A septiembre del 2023, el Perú tiene un gobierno de transición, liderado por la primera vicepresidenta, después del fallido autogolpe del expresidente Castillo. Este gobierno ha atravesado numerosas protestas sociales por la inconformidad y desaprobación de la presidenta y el Congreso. Una de las consecuencias fueron los enfrentamientos entre manifestantes y fuerzas del orden con decenas de muertos y heridos. Otra consecuencia es el deterioro de las expectativas empresariales y la inversión privada. Se menciona que la desaprobación de la presidenta fue 82.0% y del Congreso fue 90.0% en septiembre del 2023, según encuesta IEP.

Riesgo del Originador

Proyecto 7 S.A. es una empresa que desarrolla actividades en el Perú, en la línea de producción, acopio, exportación, distribución y comercialización de espárragos y otros productos. En octubre de 1999, Proyecto 7 S.A. y Trust Sociedad Titulizadora (en adelante, Trust ST) en calidad de fideicomitente y Fiduciario, respectivamente, suscribieron un patrimonio fideicometido denominado “Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N°861-Título XI – Agricorp U.S.A”, la cual fue extendida a Escritura Pública N° 1136 con fecha 26 de abril de 2000. Este Patrimonio incorporó la cesión del dominio de un inmueble valorizado en US\$ 9.45MM, ubicado en el distrito de Lurín, y tiene por objeto garantizar el capital, los intereses y gastos inherentes a la emisión de los Bonos de Titulización Agricorp (en adelante, BTA). Se debe mencionar que, el Patrimonio no fue inscrito originalmente por Trust ST en el Registro Público de Personas Jurídicas o en otro Registro Mobiliario de Contratos. Sin embargo, sí fue inscrito en la Partida N° 42192058 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Posteriormente, Trust ST en su calidad de Fiduciario, independizó la partida del bien inmueble cedido al fideicomiso, originándose así las partidas N°13446731 y N°13955055 y extendiéndose el dominio fiduciario sobre las partidas independizadas.

Conforme a ello, los Bonos de Titulización Agricorp (BTA) fueron emitidos por un monto de emisión de US\$ 4.0MM con una tasa de interés del 2.50% por trimestre vencido y un plazo de 5 años. El inmueble que integra el patrimonio fideicometido es aportado en beneficio de Agricorp U.S.A., la cual está establecida en el Estado de Florida en EEUU. Esta empresa con carácter de exclusividad importa y distribuye en los EEUU todos los productos que Proyecto 7 S.A. produce, acopia y exporta desde el Perú.

La beneficiaria de la emisión es Agricorp U.S.A., empresa que recibe el producto íntegro de la colocación primaria de los Bonos Titulizados Agricorp. Además de ello, en el acto constitutivo se registra que Agricorp se encargará de sembrar y cosechar los campos, de operar las plantas de procesamiento con productos propios o ajenos, mantener en buenas condiciones y custodiar el patrimonio en fideicomiso. Asimismo, se establece que podrá arrendar a terceros el patrimonio, total o parcialmente; así como, introducir mejoras en la medida que estas acciones eleven el valor del inmueble. El rendimiento económico que se obtenga por la operación será para esta misma.

De acuerdo con el acto constitutivo, el obligado a pagar los intereses y el principal de los Bonos de Titulización es Agricorp U.S.A., empresa que en el último trimestre del

2000 dejó de pagar los intereses de dichos bonos. Ante dicha situación de incumplimiento, se convocaron a diferentes Asambleas de Fideicomisarios a fin de evaluar y decidir las medidas que permitan la venta o adjudicación directa del inmueble o facilitar el proceso de liquidación del patrimonio fideicometido.

En este contexto, mediante la Resolución Conasev N° 124-2003-EF/94.12, emitida por el Tribunal Administrativo de la CONASEV (hoy, SMV) en diciembre de 2003, se determinó, entre otros, que Trust ST incurrió en diversas infracciones, en su calidad de Fiduciario; por lo cual, la SMV dispuso su remoción del cargo de Fiduciario. En consecuencia, con fecha 17 de abril de 2018, mediante Resolución SMV N° 040- 2018-SMV/02, la SMV designó a GCST como el nuevo fiduciario del Patrimonio. Cabe indicar que, dicho nombramiento, a la fecha, se encuentra inscrito en las partidas electrónicas de los inmuebles que fueron en materia de remate.

En mérito a la designación efectuada a favor de GCST, se convocó a una Asamblea de Fideicomisarios realizada el 14 de mayo de 2018, a través de la cual se acordó la creación de un fondo de contingencia a fin de cubrir los posibles costos por contingencias judiciales que se deriven de la administración del Patrimonio, el mismo que sería depositado a favor del Patrimonio y financiado por el eventual comprador del inmueble a rematar por el Fiduciario. Entre otros puntos, se acordó ratificar la decisión de los bonistas sobre liquidar el Patrimonio, mediante el remate del inmueble cedido al Patrimonio.

Conforme a ello, el 13 de diciembre de 2018, se realizó la subasta pública de los inmuebles, la cual fue suspendida debido a una medida cautelar de suspensión provisional interpuesta por Proyecto 7. No obstante, se dejó constancia notarial que en dicha subasta la empresa Desarrolladora Inmobiliaria del Sur S.A.C. fue la única postora válida. En cuanto a dicha medida cautelar, el 11 de enero de 2019, el Juez del 11° Juzgado Constitucional Sub Especializado en Asuntos Tributarios, Aduaneros e INDECOPI, resolvió por declarar fundada la oposición formulada por GCST, y, en consecuencia, dejó sin efecto la medida cautelar de suspensión provisional de la subasta pública. Posteriormente, el 14 de enero del 2019, se procedió con la continuación de la subasta pública, adjudicándose los inmuebles al único postor que se había presentado y cumplido con los requisitos estipulados en la convocatoria a remate Desarrolladora Inmobiliaria del Sur S.A.C.; así como, las bases del mismo, por el importe total de US\$ 13.5MM. Es de precisar que, en dicha fecha, se suscribió el contrato de compraventa, conteniendo lo siguiente:

El saldo del precio de venta (US\$ 12.5MM) será pagado mediante la entrega de un cheque de gerencia no negociable emitido a la orden del Patrimonio, siempre que previamente se verifique el cumplimiento las siguientes condiciones: a) Se haya realizado la inscripción de la transferencia de propiedad de los inmuebles a favor del comprador; b) Se inscriba en las partidas registrales de los inmuebles la transferencia del dominio fiduciario a favor de La Fiduciaria S.A.; c) Se inscriban las segundas hipotecas sobre los inmuebles, en virtud al contrato de hipoteca que el comprador celebrará con las personas que le han prestado los Fondos para hacer el pago de los precios de venta; d) Se haya cumplido con inscribir el levantamiento de las cargas que existan inscritas en las partidas registrales de los inmuebles dentro del plazo de seis meses; y, e) Los inmuebles se encuentren libres de cargas y gravámenes, excepto por la hipoteca legal por el pago del saldo de precio y la segunda hipoteca a favor de las personas que han prestado el dinero y que no se encuentre pendiente o en calificación alguna solicitud de registro de cualquier carga o gravamen respecto de los inmuebles.

Con fecha 18.02.2022 se informó a la SMV sobre la cancelación parcial del saldo de precio, GCST recibió un cheque de gerencia no negociable a la orden del Patrimonio por US\$ 5.805MM correspondientes a la cancelación parcial del saldo de precio correspondiente a la venta de los inmuebles del Patrimonio, de conformidad con la cláusula tercera de la modificación parcial del contrato de compraventa de fecha 01 de setiembre de 2021, elevada a Escritura Pública N° 2132, ante Notario Público de Lima Dr. Alejandro Collantes Becerra.

Con fecha 21.02.2022 se informó a la SMV sobre el inicio del pago parcial a favor de los bonistas en virtud a los fondos recibidos por la cancelación parcial de la venta de los inmuebles del Patrimonio.

Con fecha 18.08.2022 se informó a la SMV sobre la cancelación total del saldo de precio correspondiente a la venta de los inmuebles del Patrimonio, GCST recibió un cheque de gerencia no negociable a la orden del Patrimonio por US\$ 6.750MM.

Con fecha 23.08.2022 se informó a la SMV sobre la cancelación del segundo tramo y último pago en favor de los bonistas, en virtud a los fondos recibidos por la cancelación total de la venta de los inmuebles del Patrimonio.

Análisis Financiero del Patrimonio Fideicometido

A junio del 2023, los activos totales del patrimonio en fideicomiso ascendieron a PEN 10.61MM reflejando una reducción del 7.8% (PEN -0.90MM) respecto a dic-22. La disminución se explica por la reducción del rubro Caja y

Bancos que pasó de PEN 8.89MM en dic-22 a PEN 8.00MM en jun-23; el mismo que permitió el pago a los bonistas, disminuyendo el pasivo por obligaciones financieras y otras cuentas por pagar del patrimonio para con la administradora y saldos de ejercicios anteriores con otros terceros. Por el lado de la composición de los activos a jun-23, sólo se tiene el rubro Caja y Bancos y Cuentas por Cobrar a Agricornp U.S.A., con una participación del 75.3% y 24.7%, respectivamente. La cuenta por cobrar totalizó en PEN 2.62MM y no registró ninguna variación en comparación con dic-22.

El total de pasivos cerró en PEN 22.69MM siendo 7.3% menor al presentado a dic-22. Lo que denota reducción en las Obligaciones por Titulización correspondientes a derechos de contenido crediticio, pendientes de pago a los inversionistas o fideicomisarios que pasaron de PEN 16.28MM (dic-22) a PEN 14.88MM donde el menor saldo resulta de la cancelación de las obligaciones en favor de los inversionistas. La cuenta Otras Cuentas por Pagar, conformada cuentas por pagar por concepto de comisión de administración, préstamos para cubrir gastos del patrimonio durante el proceso de remate del inmueble, proceso arbitral y proceso de liquidación pasaron de PEN 8.19MM (dic-22) a PEN 7.81MM.

Al cierre de junio del 2023, las partidas del rubro patrimonio reflejan un saldo negativo de PEN 12.08MM, y se encuentra conformado por los resultados acumulados y del ejercicio que totalizaron en PEN -11.69MM y PEN -0.39MM, respectivamente. Hay que precisar que cuando el Patrimonio en Fideicomiso al cierre del ejercicio presente utilidad, o en caso contrario pérdida, será asumida por Agricornp U.S.A.

Estado de Situación Financiera (Miles S/.)

Cuentas	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Jun-22	Dic-22	Jun-23
Caja y Bancos	3,499	3,860	4,057	8,272	8,890	7,995
Cuentas por Cobrar a Agricornp USA	10,463	10,463	9,028	2,617	2,617	2,617
Otras Cuentas por Cobrar	41,570	45,424	49,906	25,785	-	-
Activos No corrientes mantenidos para la	-	-	-	-	-	-
Activo Total	55,532	59,747	62,991	36,674	11,507	10,612
Obligaciones por Titulización Largo Plazo	39,804	44,938	51,174	34,835	16,284	14,879
Otras Cuentas por Pagar Largo Plazo	8,039	9,281	11,282	8,425	8,194	7,810
Pasivo Total	47,843	54,219	62,456	43,260	24,478	22,689
Resultados Acumulados	-	7,688	4,087	-6,092	-9,438	-11,689
Resultado del Ejercicio	7,688	-2,160	-3,552	-494	-3,533	-388
Excedente de Revaluación	-	-	-	-	-	-
Patrimonio Neto	7,688	5,528	535	-6,586	-12,971	-12,077

Fuente: SMV / Elaboración: JCR LATAM

Desempeño del Patrimonio

El Patrimonio, debido a su naturaleza, no registra ingresos, por lo que la incidencia de los gastos de administración (PEN -0.38MM) y otros gastos operacionales (PEN -0.05MM) que explican las pérdidas asumidas en la línea operativa. Dichos gastos se sustentan principalmente por las comisiones de administración del patrimonio. En este contexto, los gastos financieros (PEN

0.00MM) integrados por intereses de la emisión del bono y el resultado por la diferencia de cambio no tuvieron impacto en el resultado neto, mientras que el leve registro positivo de otros ingresos (PEN 0.04MM), no evitó que el resultado neto registre pérdidas de PEN -0.39MM.

Estado de Resultados (Miles S/.)

Cuentas	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Jun-22	Dic-22	Jun-23
Costo de Administración	-691	-459	-	-220	-	-379
Otros costos operacionales	-104	-	-1,146	-25	-2,699	-50
Resultado Operacional	-795	-459	-1,146	-245	-2,699	-429
Diferencia de cambio neto	-1,496	-298	-	-	-	-
Gastos Financieros	-1,337	-1,403	-2,407	-249	-833	-
Otros ingresos	45,131	-	-	-	-	41
Costo neto de venta de terreno	-33,814	-	-	-	-	-
Resultado Neto	7,689	-2,160	-3,553	-494	-3,532	-388

Fuente: SMV / Elaboración: JCR LATAM

Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. - Fiduciario

Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. fue constituida por Escritura Pública en noviembre de 1997, inscrita en el Registro Público del Mercado de Valores de CONASEV, hoy SMV, y autorizada para realizar operaciones de Titulización de activos, en mérito a la Resolución CONASEV N° 846- 97-EF/94.10, de fecha 26 de diciembre de 1997. La Sociedad tiene como principal objetivo desempeñar la función de fiduciario en procesos de Titulización; así como, brindar un servicio integral en la estructuración y constitución de patrimonios Fideicometidos que respalden la emisión de valores mobiliarios, los cuales otorgan liquidez a las empresas que requieren recursos, con financiamiento directo a través del Mercado de Valores.

GCST - Información Financiera (Miles S/.)

Cuentas	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Jun-22	Jun-23
Activos Totales	16,882	26,701	31,696	40,251	37,798	32,615
Pasivos Totales	5,013	9,274	5,736	2,776	5,028	2,197
Patrimonio	11,869	17,427	25,959	37,475	32,770	30,418
Utilidad Operativa	5,968	6,774	10,393	14,857	9,787	4,978
Utilidad Neta	4,740	5,558	8,532	11,516	6,811	2,598

Fuente: SMV / Elaboración: JCR LATAM

A junio de 2023, los activos totales de la Sociedad Titulizadora ascendieron a PEN 32.62MM compuesto principalmente por la parte corriente que representa el 68.2% del total de activos. Las cuentas de corto plazo más importantes son: Efectivo y Equivalente de Efectivo por PEN 15.96MM que corresponde a cuentas corrientes bancarias en soles y dólares estadounidenses, en diversos bancos locales, que son de libre disponibilidad y, Cuentas por Cobrar Comerciales en PEN 5.71MM que corresponde a la estructuración y administración de patrimonios. Hay que precisar que la cuenta de Efectivo y Equivalente de Efectivo tuvo una disminución de 36.9% a dic-22, mientras que las Cuentas por Cobrar Comerciales aumentaron en 46.4% en el mismo periodo de análisis.

Por su parte, los pasivos totales suman PEN 2.20MM conformado en un 89.6% por pasivos corrientes, siendo las partidas más importantes: las Cuentas por Cobrar Comerciales y el

rubro Otras cuentas por pagar corrientes. El endeudamiento de corto plazo se concentra principalmente en un financiamiento contraído con Proveedores y por Arrendamiento, que suman la cantidad de PEN 0.98MM. La deuda de largo plazo comprende la parte no corriente de las obligaciones financieras anteriormente descritas.

El patrimonio de GCST entre junio de 2023 y diciembre del 2022 ascendió a PEN 19.01MM, representado por 19,012 acciones comunes con un valor nominal de S/1,000 cada una. Con fecha 20.03.2023 en junta universal los señores accionistas, acordaron y aprobaron por unanimidad capitalizar PEN 4.97MM, de los resultados acumulados obtenidos en el ejercicio 2022, y por ende aumentar el capital de la sociedad de PEN 14.04MM a PEN 19.01MM en forma proporcional a los accionistas. En ese sentido, la capitalización de utilidades y la nueva estructura accionaria de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A es la siguiente:

GCST – Estructura Accionaria (Miles S/.)

Accionistas	Composición	Participación
Corporación Coril S.A.C.	18,994	99.9%
Eduardo Noriega Hoces	18	0.1%
Total	19,012	100.0%

Fuente: SMV / Elaboración: JCR LATAM

GCST obtuvo una utilidad neta de PEN 2.60MM en comparación con PEN 6.81MM (-61.9%) generados a jun-22, producto de un menor recupero de cobranza dudosa (-97.8%) en comparación al periodo previo pasando de PEN 2.34MM a PEN 0.01MM.

Descripción de las Operaciones

Los Bonos de Titulización Agricorp (BTA) fueron emitidos en octubre de 1999, por un monto de emisión de US\$ 4.0 MM con una tasa de interés del 2.50% por trimestre vencido (cupón trimestral de US\$ 100.0 M) y con un plazo de 5 años. Está emisión fue respaldada a través de la cesión de dominio de un inmueble valorizado en US\$ 9,45 MM y que está ubicado en el distrito de Lurín. Respecto a este punto, Proyecto 7 S.A y Trust Sociedad Titulizadora S.A. suscribieron un patrimonio fideicometido denominado "Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N° 861- Título XI - Agricorp U.S.A.", registrando como beneficiario del proceso a la empresa Agricorp U.S.A., la cual recibe y administra el producto de la colocación primaria por oferta privada de los bonos de titulización; así como, beneficiarse del rendimiento

económico que pudiera obtener por operar el patrimonio en fideicomiso. Cabe mencionar que, de acuerdo con el acto constitutivo, el obligado a pagar los intereses y el principal de los BTA es Agricorp U.S.A.

- **Originador:** Proyecto 7 S.A. Empresa que desarrolla actividades en el Perú, en la línea de producción, acopio, exportación, distribución y comercialización de espárragos y otros productos.
- **Fiduciario:** En un inicio Trust Sociedad Titulizadora S.A. interviene como fiduciaria. A la fecha del informe, dicho cargo es ejercido por el Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A.
- **Patrimonio fideicometido:** “Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861 – Título XI – Agricorp U.S.A.” y conformado por un terreno y sus diversas construcciones y equipos. Está ubicado en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima; y cuenta con una extensión de 500,00 metros cuadrados.
- **Destinatario de los recursos:** La beneficiaria de la emisión es Agricorp U.S.A., empresa que recibe el producto íntegro de la colocación primaria de los Bonos Titulizados Agricorp. Esta empresa, con carácter de exclusividad, importa y distribuye en los Estados Unidos todos los productos que Proyecto 7 S.A. produce, acopía y exporta desde el Perú.
- **Valorización del Inmueble titulado:** Con fecha 26 de octubre de 1999, el inmueble titulado se valorizó en US\$ 9,45MM por el Ing. Juan Riedner Curiel. No obstante, en marzo de 2018, se realizó una nueva tasación comercial, registrando el valor comercial de PEN 93,5MM.
- **Moneda:** Los BTA están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norte América.
- **Monto de la emisión:** Se emitieron BTA por un valor nominal de US\$ 4.0MM. Cabe señalar que, se tenía la opción, a solicitud de Agricorp, de proceder con una suma adicional a la emisión de US\$ 1.0MM. Conforme a esto, el monto máximo de la emisión era de US\$ 5.0MM.
- **Plazo:** Cinco (5) años contados a partir de la fecha de emisión.
- **Underwriter:** El total de la emisión primaria inicial, de un valor nominal de US\$ 4.0MM, es adquirido por la compañía de inversiones Milford International, Inc.
- **Tasa de interés:** La tasa nominal de interés anual es del 10.0%, pagados en dólares por trimestre vencidos, a razón de 2.50%; el último día útil de los meses de enero, abril, julio y octubre.
- **Garantía principal:** El capital, los intereses y gastos inherentes a la emisión de los BTA están garantizados principalmente por el Patrimonio, constituido por el inmueble transferido.
- **Garantía de pago de los intereses y gastos trimestrales:** En el acto constitutivo se estipulaba que la empresa Agricorp estableciera una cuenta garantía (“scrow account”) en el Bank United – Florida, Estados Unidos. En dicha cuenta, todas las empresas distribuidoras de Agricorp en los Estados Unidos, se obligan a depositar la totalidad del dinero proveniente de la comercialización de espárragos y otros productos importados del Perú por Agricorp. Asu vez, el Bank United tenía orden irrevocable transferir de la cuenta garantía a la cuenta abierta por Trust, la suma de US\$ 1.7K diariamente, de manera de completar la provisión de alrededor de US\$ 153.0K, que aseguren el puntual y completo pago de los intereses y gastos trimestrales.
- **Operación, mantenimiento y custodia del Patrimonio:** En el acto constitutivo se registra que Agricorp se encargará de sembrar y cosechar los campos, de operar las plantas de procesamiento con productos propios o ajenos, mantener en buenas condiciones y custodiar el patrimonio en fideicomiso. Asimismo, podrá arrendar a terceros el patrimonio en fideicomiso, total o parcialmente; así como, introducir mejoras en la medida que estas acciones eleven el valor del inmueble. El rendimiento económico que Agricorp obtenga por la operación del patrimonio será para esta misma, en la medida que cumpla con entregar puntualmente a Trust el dinero para atender los intereses trimestrales y el pago de todos los gastos inherentes a la emisión y sostenimiento de los BTA. Ante cualquier incumplimiento, Agricorp podrá ser subrogada del encargo otorgado por Trust, pudiendo esta última pasar a operar directamente el patrimonio en fideicomiso encargar su operación a un tercero.
- **Utilización temporal de los fondos provenientes de la cuenta garantía:** Se estableció que Trust podría entregar a Agricorp parte o todos los fondos provenientes de la cuenta de garantía para su uso temporal; para ello, Agricorp, las empresas distribuidoras, el Bank United, o un tercero, debidamente calificados, debían aportar garantías suficientes para que Trust cuente puntualmente con los fondos necesarios al final de cada trimestre.
- De acuerdo con los términos contractuales del Acto Constitutivo del Patrimonio la emisión de los BTA es de carácter de Oferta Privada. No obstante,

mediante Resolución del Tribunal Administrativo N° 124-2003-EF/94.12 de fecha 11 de diciembre de 2003, emitida por el Tribunal Administrativo de la CONASEV, se consideró, entre otras, que la emisión y colocación de los bonos efectuada por Trust Sociedad Titulizadora S.A. no se constituye como una Oferta Privada sino como una Oferta Pública.

- Al comienzo de la vigencia de los Bonos de Titulización Agricorp, la empresa procedió con el pago de los tres primeros cupones de intereses trimestrales; después de ello, no cumplió con la obligación de pagar los intereses devengados por los

bonos y con el pago del capital a favor de los fideicomisarios del patrimonio en fideicomiso. Respecto a este punto, se indica que no se tiene sustento sobre dichos pagos; el Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. acotó que Trust Sociedad Titulizadora S.A. no ha otorgado un apropiado sustento sobre ello. Adicionalmente, tampoco se ha podido conocer los motivos por el cual la empresa Agricorp U.S.A. dejó de pagar los cupones de intereses trimestrales.

DECLARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO

JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N 032-2015 – SMV / 01, así como en el Reglamento para la clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, Resolución SBS N 18400-2010, acordó mediante sesión de Comité de Clasificación de Riesgo del 29 de noviembre de 2023 *rectificar* la clasificación para para los Bonos de Titulación que corresponden a los Bonos de Titulización Agricorp U.S.A. (Bono – Patrimonio en Fideicomiso - Decreto Legislativo N°861- Título XI - Agricorp U.S.A.).

	Clasificación	Perspectiva
Bonos de Titulización Agricorp U.S.A.	D	No aplica

Así mismo, JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A., declara que la opinión contenida en el presente informe, así como su respectiva clasificación, se realizó de acuerdo con la Metodología de Clasificación para la Metodología de Clasificación para la Emisión de Deuda Respaldata por los Flujos Futuros Generados de un Conjunto de Cuentas por Cobrar, versión N°004, aprobada mediante sesión de Directorio con fecha 20 de enero de 2021.

Definición

CATEGORÍA D: “Emisión en situación de insolvencia.”

La simbología de clasificación tiene 9 niveles, donde AAA es el máximo nivel y D el mínimo. Las clasificaciones de AA y BBB pueden ser modificadas con los signos “+ o -” para señalar su posición relativa dentro del respectivo nivel.

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 influida por otras actividades de la Clasificadora. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. ha realizado el presente informe aplicando de manera rigurosa la metodología vigente indicada. A su vez, no audita y no brinda garantía alguna respecto a la información recibida de manera directa por parte del cliente, así como de cualquier fuente que JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. considere confiable; no encontrándose en la obligación de corroborar la exactitud de dicha información. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no asume responsabilidad alguna por el riesgo inherente generado por posibles errores en la información. Sin embargo, se han adoptado las medidas necesarias para contar con la información considerada suficiente para elaborar la presente clasificación. JCR LATINO AMERICA EMPRESA CLASIFICADORA DE RIESGO S.A. no se responsabiliza por ninguna consecuencia de cualquier índole originada de un acto de inversión realizado sobre la base del presente informe.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Japan Credit Rating Ltd. (JCR) es una Organización de Calificación Estadística Nacionalmente Reconocida (NRSRO) en los Estados Unidos. JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A. (JCR LATAM) es una entidad legal separada de JCR y no es una NRSRO. La metodología, escala de clasificación de JCR LATAM y las decisiones del comité de clasificación son desarrollados internamente para adoptarse en el mercado peruano. Cualquier daño especial, indirecto, incidental o consecuente de cualquier tipo causado por el uso de cualquier clasificación asignada por JCR LATAM, incluido, pero no limitado a pérdida de oportunidad o pérdidas financieras, ya sea en contrato, agravio, responsabilidad objetiva o de otro tipo, y si tales daños son previsibles o imprevisibles, no son responsabilidad de JCR bajo cualquier circunstancia.