

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 31 de diciembre de 2023

**Aprobado en comité de 30/04/2024

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 01.12.23 se reunieron en el domicilio de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A, sito en Calle Monterosa N° 256, Piso 13, Sala ZOM, Urb. Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima 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 General Ordinaria de Fideicomisarios, con la presencia de Fideicomisarios tenedores de 2'686,044.33 de Bonos de Titulización Agricorp, que representan el 67.15% de los bonos emitidos por el Patrimonio, se procedió a informar sobre las acciones tomadas a favor del Patrimonio:
 - i. Según el Laudo Arbitral reportado como Hecho de Importancia el 11 de agosto de 2023, se acordó por unanimidad de los bonistas asistentes el haber tomado conocimiento de los resultados a favor del Patrimonio generados por la emisión del Laudo Arbitral emitidos sobre el proceso arbitral seguido entre Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. vs. Trust Sociedad Titulizadora S.A. y el Sr. Juan Miguel Bákula Budge.
 - ii. Sobre la situación económica y financiera del Patrimonio como consecuencia del punto de agenda precedente; el Presidente expuso que los efectos del referido laudo se reflejan en la disponibilidad de la provisión de comisiones de administración y estructuración del anterior fiduciario, que por disposición de la asamblea no se pagaron, señalando que dicho fondo ingresaría al disponible del Patrimonio. Aunado a lo anterior, el Presidente resaltó como un segundo efecto de la emisión del laudo arbitral la capacidad de aplicar los fondos liberados contra las obligaciones del Patrimonio. Seguidamente, el Presidente procedió a explicar a los Fideicomisarios el detalle de la deuda financiera del Patrimonio la cual a la fecha de la presente sesión ascendía a \$4,243,274.47, señalando el detalle del cálculo de los intereses devengados al corte del 18 de agosto de 2022, así como de los intereses devengados desde el 18 de agosto del 2022 hasta el 01 de diciembre de 2023, exponiendo el detalle financiero de la deuda. Finalmente, se acordó por unanimidad de los bonistas asistentes haber tomado conocimiento sobre la situación económica y financiera del Patrimonio consecuencia del laudo arbitral referido en el punto de agente precedente, así como el detalle de la deuda financiera del Patrimonio a favor de los Fideicomisarios.
 - iii. Respecto al pago a favor de los Fideicomisarios y pago de otras obligaciones del Patrimonio, como consecuencia del laudo antes mencionado; el Presidente procedió a informar los Fideicomisarios que, como consecuencia de la emisión del laudo arbitral antes mencionado en los puntos precedentes, se habían liberado las provisiones efectuadas en el Patrimonio, ascendentes a la suma de \$1'742,800.00. En ese sentido, precisó la cascada de pagos aplicable, mencionando que; en primer lugar, se cancelarían los gastos administrativos del Patrimonio ascendentes \$44,351.06; en segundo lugar, los costos y conceptos del laudo arbitral ascendentes a \$277,484.50; en tercer lugar, el pago a inversionistas por intereses devengados al 01/12/2023 por la suma de \$484,709.60 y; finalmente, el pago a inversionistas por concepto de capital por el monto de \$936,254.84.

iv. Hechos de importancia:

- Con fecha 28.04.2024, mediante Carta GCST 727.04.2024, se informó a la SMV, el informe de Clasificación de Riesgos, corresponde al Patrimonio, efectuado por la empresa clasificadora de riesgos JCR LATAM.
- Con fecha 11.08.2023, mediante carta GCST 1110.08.2023, se informó a la SMV, que el Estudio Simons & De Noriega Abogados informó la emisión del laudo arbitral en el marco del proceso arbitral seguido entre Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. vs. Trust Sociedad Titulizadora S.A. y el Sr. Juan Miguel Bákula Budge referente al Patrimonio Agricorp.
- Con fecha 15.11.2023, se realizaron las publicaciones correspondientes para la realización de la Asamblea General Ordinaria de Bonistas de manera presencial, programada en primera convocatoria para el 27 de noviembre de 2023 y, en segunda convocatoria, para el 01 de diciembre de 2023.
- Con fecha 29.11.2023, mediante carta GCST 1464.11.2023, se informó a la SMV, el Informe de Clasificación de Riesgos, correspondiente al Patrimonio, efectuado por la empresa clasificadora de riesgos JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgo S.A.
- Con fecha 01.12.2023, se informó a la SMV, los acuerdos adoptados en la Asamblea General de Fideicomisarios N° 002–2023 en segunda convocatoria.
- Con fecha 15.12.2023, mediante carta GCST 1532.12.2023, se informó a la SMV, el inicio del pago en favor de los bonistas, como consecuencia del laudo arbitral emitido a favor del Patrimonio.

Factores que pueden modificar positiva y negativamente la clasificación son:

- Ninguno

Limitaciones Potenciales y Encontradas

- Ninguna

Riesgo Macroeconómico

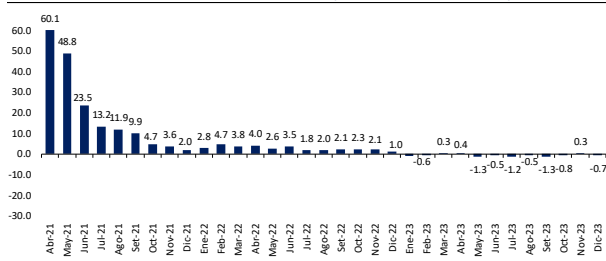
Escenario Internacional

El Fondo Monetario Internacional (FMI) comunicó que el crecimiento económico global para el 2024 será de 3.1%, coincidiendo con el registrado en 2023, con un ligero crecimiento a 3.2% en 2025. Estas perspectivas se deben al crecimiento resiliente de las principales economías, retroceso más rápido de lo esperado de la inflación y la flexibilización de política fiscal de las economías avanzadas. Según el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP), se espera un crecimiento mundial de 2.7% en el 2024 y de 3.0% en el 2025. Para América Latina y el Caribe, el FMI proyecta un crecimiento de la actividad económica de 1.9% en 2024, 2.5% en 2025. A diferencia del BCRP que estima un aumento de 1.7% para el 2024 y de 2.4% para el 2025.

Actividad Económica

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), a diciembre del 2023, la economía peruana registró una disminución de la producción nacional de -0.74% (vs. 1.00% a dic-22), debido a las anomalías climáticas derivadas del Fenómeno El Niño costero, las consecuencias políticas, sociales y económicas de las protestas contra el Gobierno, que afectó las expectativas de los inversionistas y la confianza del consumidor. Los sectores que tuvieron mayor influencia positiva en el crecimiento económico en diciembre del 2023 fueron Alojamiento y Restaurantes (+4.29%) Transporte (+3.98%), Minería e Hidrocarburos (+3.55%) y Administración Pública (+3.48%). Con influencia negativa sobre el crecimiento económico se encuentra la Pesca (-51.34%), Manufactura (-10.92%), Financiero y Seguros (-5.74%) y Telecomunicaciones y Otros Servicios de Información (-4.22) con respecto a diciembre del 2022. El BCRP estima que el crecimiento económico peruano del 2024 alcance el 3.0%, con un aumento esperado de 3.5 pp. con respecto a lo registrado en 2023 (vs. -0.5 a 2023) y para el 2025 se mantenga en 3.0%, en base a que el consumo privado acelere su crecimiento y que la inversión privada se recupere.

Producto Bruto Interno (Var. % interanual)



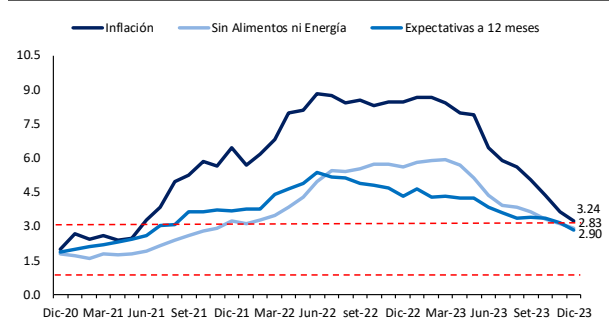
Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Inflación

A diciembre del 2023, la inflación interanual ascendió a 3.24% y se ubicó fuera del rango meta establecido por el BCRP (entre 1% y 3%) por trigésimo primer mes consecutivo. No obstante, la inflación sin alimentos y

energía fue 2.90% con expectativas a 12 meses de 2.83%. El BCRP espera que la inflación interanual converja al rango meta en el primer trimestre del 2024 con los supuestos que los efectos temporales sobre la inflación se disipen, las expectativas de inflación continúen en el rango meta y las condiciones financieras se mantengan ligeramente restrictivas.

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



Fuente: BCRP / Elaboración: JCR LATAM

Mercados Financieros

El BCRP establece la tasa de interés de referencia a 6.75% a diciembre del 2023 (vs. 7.50% dic-22) Esta dinámica bajista se debe a la reducción de la tasa de inflación a pesar de que se situó por encima del rango meta de inflación del BCRP, la reducción de choques de oferta y atenuación del efecto de los precios internacionales. De la misma forma que la disminución de tasa mencionado, la tasa de interés de los Certificados de Depósito del BCRP de 1 a 3 meses ha seguido el comportamiento negativo y alcanzó el 6.40% a diciembre del 2023 (vs. 7.10% a dic-22). Con respecto al rendimiento del bono del Gobierno peruano en PEN a 10 años, se ha contraído, registrando 6.90% a diciembre del 2023 (vs. 7.90% dic-22), con oscilación hasta 8.00% en los 12 meses previos. Cabe mencionar que este rendimiento tuvo una dinámica decreciente durante el año 2023.

Riesgo Político

Entre el 2018 y el 2023, el Perú ha tenido 6 presidentes en un contexto de constante desorden político. A diciembre 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 84.0% y del Congreso fue 91.0% en diciembre 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 de 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.

Con fecha 11.08.2023 se informó a la SMV que el Estudio Simons & De Noriega Abogados informó la emisión del laudo arbitral en el marco del proceso arbitral seguido entre Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A. vs. Trust Sociedad Titulizadora S.A. y el Sr. Juan Miguel Bákula Budge referente al Patrimonio Agricorp.

Con fecha 29.11.2023, se informó a la SMV, el Informe de Clasificación de Riesgo, correspondientes al Patrimonio, efectuado por la empresa clasificadora de riesgos JCR Latino América Empresa Clasificadora de Riesgos S.A.7

Con fecha 01.12.2023, se informó a la SMV, los acuerdos adoptados en la Asamblea General de Fideicomisarios N° 002–2023 en segunda convocatoria.

Con fecha 15.12.2023, se informó a la SMV, el inicio del pago en favor de los bonistas, como consecuencia del laudo arbitral emitido a favor del Patrimonio.

Análisis Financiero del Patrimonio Fideicometido

A diciembre del 2023, los Activos Totales del patrimonio en fideicomiso ascendieron a PEN 4.61MM reflejando una reducción del 60.0% (vs. PEN 11.51MM 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 4.61MM en dic-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 dic-23, sólo se tiene el rubro Caja y Bancos con una participación del 100.0%, respectivamente. La cuenta por cobrar totalizó en PEN 0.00MM, registrando una disminución del 100% en comparación con dic-22.

El total de pasivos cerró en PEN 15.25MM siendo 37.7% menor al presentado a dic-22 (PEN 24.48MM). 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 en dic-22 a PEN 14.10MM 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 en dic-22 a PEN 1.15MM en dic-23.

Al cierre de diciembre del 2023, las partidas del rubro patrimonio reflejan un saldo negativo de PEN 10.65MM, y se encuentra conformado por los resultados acumulados y del ejercicio que totalizaron en -PEN 7.85MM y -PEN 2.79MM, respectivamente. Hay que precisar que cuando el Patrimonio en Fideicomiso al cierre del ejercicio presente utilidad, o en caso contrario pérdida, será asumida por Agricorp U.S.A.

Estado de Situación Financiera (Miles S/.)

Cuentas	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23
Caja y Bancos	3,499	3,860	4,057	8,890	4,606
Cuentas por Cobrar a Agricorp USA	10,463	10,463	9,028	2,617	-
Otras Cuentas por Cobrar	41,570	45,424	49,906	-	-
Activos No corrientes mantenidos para la	-	-	-	-	-
Activo Total	55,532	59,747	62,991	11,507	4,606
Obligaciones por Titulización Largo Plazo	39,804	44,938	51,174	16,284	14,103
Otras Cuentas por Pagar Largo Plazo	8,039	9,281	11,282	8,194	1,147
Pasivo Total	47,843	54,219	62,456	24,478	15,250
Resultados Acumulados	-	7,688	4,087	-9,438	-7,851
Resultado del Ejercicio	7,688	-2,160	-3,552	-3,533	-2,794
Excedente de Revaluación	-	-	-	-	-
Patrimonio Neto	7,688	5,528	535	-12,971	-10,645

Fuente: SMV / Elaboración: JCR LATAM

Desempeño del Patrimonio

El Patrimonio, debido a su naturaleza, no registra ingresos, por lo que la incidencia de otros gastos operacionales (-PEN 0.86MM) 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 registraron PEN 1.93MM a dic-23, presentando un incremento del 131.7% con respecto a dic-22; mientras que, el resultado por la diferencia de cambio no tuvo impacto en el resultado neto. Finalmente, el resultado neto registró pérdidas de -PEN 2.79MM.

Estado de Resultados (Miles S/.)

Cuentas	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23
Costo de Administración	-691	-459	-	-	-
Otros costos operacionales	-104	-	-1,146	-2,699	-864
Resultado Operacional	-795	-459	-1,146	-2,699	-864
Diferencia de cambio neto	-1,496	-298	-	-	-
Gastos Financieros	-1,337	-1,403	-2,407	-833	-1,930
Otros ingresos	45,131	-	-	-	-
Costo neto de venta de terreno	-33,814	-	-	-	-
Resultado Neto	7,689	-2,160	-3,553	-3,532	-2,794

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 Nº 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 Fideicomitidos 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	Dic-23
Activos Totales	16,882	26,701	31,696	40,251	36,244
Pasivos Totales	5,013	9,274	5,736	2,776	1,912
Patrimonio	11,869	17,427	25,959	37,475	34,332
Utilidad Operativa	5,968	6,774	10,393	14,857	11,657
Utilidad Neta	4,740	5,558	8,532	11,516	10,511

Fuente: SMV / Elaboración: JCR LATAM

A diciembre de 2023, los activos totales de la Sociedad Titulizadora ascendieron a PEN 36.24MM compuesto principalmente por la parte corriente que representa el 72.1% del total de Activos. Las cuentas de corto plazo más importantes son: Otros Activos Financieros por PEN 16.69MM que corresponde a fondos de inversión en moneda nacional y en moneda extranjera; y Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar en PEN 4.21MM que corresponde a la estructuración y administración de patrimonios. Hay que precisar que la cuenta de Otros Activos Financieros tuvo un incremento en su totalidad, debido a que en dic-22 la cuenta mencionada no registraba ningún monto, mientras que las Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar aumentaron en 8.0% en el mismo periodo de análisis.

Por su parte, los pasivos totales suman PEN 1.91MM conformado en un 91.5% 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 una entidad bancaria bajo la modalidad de "Leasing" para la adquisición de vehículos, que suman la cantidad de PEN 0.12MM. La deuda de largo plazo comprende la parte no corriente de las obligaciones financieras anteriormente descritas.

El patrimonio de GCST a diciembre de 2023, disminuyó a PEN 34.33MM, representado por 25,012 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. Asimismo, en JGA celebrada en agosto del 2023, se acordó la capitalización adicional de utilidades por PEN 6.00MM. 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.	24,988	99.9%
Eduardo Noriega Hoces	24	0.1%
Total	25,012	100.0%

Fuente: SMV / Elaboración: JCR LATAM

GCST obtuvo una utilidad neta de PEN 10.51MM en comparación con PEN 11.52MM (-8.7%) generados a diciembre, producto de un menor recupero de cobranza dudosa (-91.8%) en comparación al periodo previo pasando de PEN 2.34MM a PEN 0.19MM.

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. Esta 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, acopia 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, Agricornp 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 Agricornp parte o todos los fondos provenientes de la cuenta de garantía para su uso temporal; para ello, Agricornp, 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 Agricornp, 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 Agricornp 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 30 de abril del 2024 *mantener* la clasificación para para los Bonos de Titulización 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.