

**ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER S.A.**

<b>Informe con EEFF de 30 de junio de 2024<sup>1</sup></b>	<b>Fecha de Comité: 28 de noviembre de 2024</b>
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario, Perú
<b>Equipo de Análisis</b>	
Paul Solís Palomino <a href="mailto:psolis@ratingspcr.com">psolis@ratingspcr.com</a>	Michael Landauro <a href="mailto:mlandauro@ratingspcr.com">mlandauro@ratingspcr.com</a> (511) 208.2530

**HISTORIAL DE CALIFICACIONES**

Fecha de información	Dic-22	Mar-23	Jun-23	Dic-23	Jun-24
Fecha de comité	31/05/2023	15/08/2023	8/11/2023	28/05/2024	28/11/2024
Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos (1era, 2da y 3era emisión)	AA	AA	AA	AA	AA
Segundo Programa de Emisión de Bonos Corporativos (1era emisión)		AA	AA	AA	AA
Perspectiva	Estable	Estable	Positiva	Estable	Estable

**Significado de la clasificación**

**Categoría PEAA:** Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Las categorías de las emisiones de mediano y largo plazo podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías “PEAA” y “PEB” inclusive.

La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

En la página web de PCR (<http://www.ratingspcr.com/informes-pais.html>), puede consultar documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

**Racionalidad**

En comité de clasificación de riesgo, PCR decidió ratificar la clasificación de PEAA a la Primera, Segunda y Tercera Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos-Administradora Jockey Plaza Shopping Center, y a la Primera Emisión del Segundo Programa de Bonos Corporativos-Administradora Jockey Plaza Shopping Center, con perspectiva Estable, con información al 30 de junio de 2024. Esta decisión se fundamenta en la estabilidad de sus ingresos derivado del posicionamiento que tiene en su línea de negocio inmobiliaria y publicidad. Asimismo, se considera adecuados niveles de EBITDA ajustado y de los indicadores de liquidez y de cobertura. Finalmente, se considera las garantías específicas que establece la emisión del programa, así como el cumplimiento de los resguardos financieros.

**Perspectiva**

Estable.

**Resumen Ejecutivo**

- **Estabilidad de los ingresos.** A jun-24, los ingresos de la Compañía alcanzaron los S/ 168.7 MM, registrando un incremento interanual de 2.2% (+S/ 3.7 MM). Este crecimiento es explicado principalmente por un incremento en los ingresos por publicidad, representados a través de Mall Media, el cual alcanzó los S/ 13.0 MM (+17.7%, +S/ 1.9 MM). Dicho segmento está teniendo mayor relevancia dado el incremento en la demanda de los anunciantes por exposición en el centro comercial, donde se cuenta con un importante flujo de personas y mayor alcance y efectividad de sus campañas. Adicionalmente se registra ingresos por arrendamientos de locales (línea de negocio inmobiliario), con un incremento de 0.4% interanual y se registró un incremento en la línea de Parking de 4.4% interanual.
- **Adecuados niveles de EBITDA Ajustado.** La compañía ajusta el EBIT y EBITDA según la NIIF 16, esto es sin considerar los efectos del cambio del valor razonable por Derecho de Uso, Cambio en el valor razonable de Propiedades de Inversión y Otros ingresos y egresos. Considerando ello, se registró un EBIT ajustado de S/ 104.2 MM, superior a lo registrado a jun-23 (S/ 99.2 MM, +5.1%). Con ello, el Margen Operativo ajustado se ubicó en 61.8% (jun-23: 60.1%), por su parte el EBITDA LTM ajustado se ubicó en S/ 220.0 MM, por encima a lo registrado a jun-23 (S/ 210.8 MM), mostrando un incremento del 4.4% (+S/ 9.3 MM), con ello, el Margen EBITDA LTM ajustado se ubicó en 63.1%, por encima a lo registrado a jun-23 (61.7%).
- **Niveles de liquidez adecuados.** A jun-24, el nivel de liquidez se incrementó a 1.76x (dic-23: 1.47x) explicado principalmente por el incremento del activo corriente (dic-23: S/ 173.3 MM, +S/ 43.8 MM, + 33.8%) ante la mayor cantidad de efectivo registrado al corte de evaluación y préstamos a empresas relacionadas. Cabe señalar que la compañía realizó préstamos a sus relacionadas, principalmente a New Company del Perú e Inversiones Castelar. Por el lado del pasivo corriente, registró un incremento del 10.6% (+S/ 12.5 MM), producto principalmente del incremento de los pasivos financieros dado el mayor tipo de cambio aplicado a la deuda.

<sup>1</sup> EEFF No Auditados.

- **Adecuados Indicadores de cobertura**<sup>2</sup>. El Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda ajustado<sup>3</sup> se ubicó en 1.40x menor a lo registrado a dic-23 (1.50x), producto del incremento de la parte corriente de la deuda de largo plazo. Adicionalmente, la compañía registra un ratio EBITDA ajustado / Gastos Financieros LTM de 2.68x, ligeramente mayor a lo registrado a dic-23 (2.54x). Finalmente, el *payback* de la compañía (Deuda Financiera / EBITDA ajustado) se ubicó en 2.92x, mejorando lo registrado a dic-23 (2.94x).
- **Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos**. En agosto de 2015, se aprobó la emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos de la compañía, hasta por un importe máximo de USD 150 MM y/o su equivalente en soles. Este programa tendrá seis años de vigencia, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV. El destino de los recursos obtenidos mediante la emisión fue utilizado para: i) Pago de gastos de cada colocación, ii) Pago de la deuda de Scotiabank Perú (SBP) y iii) Usos corporativos, según se establezca en los respectivos contratos complementarios. El programa cuenta con tres emisiones colocadas con fecha de vencimiento 2030 y 2031.
- **Segundo Programa de Bonos Corporativos**. Se tiene inscrito el Segundo Programa de Bonos Corporativos de Jockey Plaza por un monto máximo en circulación de USD 200.0 MM o su equivalente en soles.
- **Garantías específicas del Programa y resguardos financieros**. Las emisiones están garantizadas específicamente con el Fideicomiso de Administración en Garantía sobre la Parcela B. Con la finalidad de lograr ello, la compañía firmó en octubre de 2015, un contrato de Fideicomiso de Administración en Garantía con La Fiduciaria S.A., cuya finalidad fue la Constitución de un Patrimonio Fideicometido conformado por: i) Derecho de superficie de la Parcela B, ii) Los inmuebles edificados sobre la superficie de la Parcela B y iii) Las Pólizas de Seguro de los inmuebles señalados en el punto ii. Hay que considerar que la Parcela B tiene una vigencia de 40 años, cuyo vencimiento es el 4 de diciembre del 2035, cinco y cuatro años después del vencimiento de la primera, segunda (2030) y tercera serie (2031) emitida. Por otro lado, a jun-24, cumple con todos los resguardos financieros solicitados, asimismo proyecta para dic-24 el cumplimiento del mismo.

## Factores Clave

### Factores que podrían elevar la calificación:

- Incremento sostenido de los ingresos operativos que deriven en una mejora en los niveles de cobertura.
- Mejora sostenida en los niveles de liquidez.
- Incremento de las rentas generadas producto de un aumento de los niveles de ocupación.

### Factores que podría reducir la calificación:

- Deterioro sostenido de los niveles de ingreso derivado de un cambio en las preferencias del mercado, incrementando los niveles de vacancia.
- Incremento de los niveles de endeudamiento que afecten los niveles de cobertura, por debajo del nivel histórico.
- Incumplimiento de los resguardos financieros del programa.

## Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación rigurosa de la metodología vigente para calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores, cuya aprobación se realizó en sesión N°001 del Comité de Metodologías con fecha 18 de octubre de 2022.

## Información utilizada para la clasificación

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados de los periodos 2018 – 2023. Estados Financieros Situacionales a junio 2024 y 2023. Modelo Financiero de Largo Plazo.
- **Riesgo de Liquidez:** Estados financieros del periodo evaluado.
- **Riesgo de Solvencia:** Estados financieros del periodo evaluado y estructura de financiamiento.

## Limitaciones y limitaciones potenciales

- **Limitaciones encontradas:** No se contó con limitaciones.
- **Limitaciones Potenciales (Riesgos Previsibles):** La evolución de los ingresos del Jockey Plaza están vinculados al crecimiento de la economía peruana y al nivel de consumo del público al cual atienden los locatarios.

## Hechos de Importancia

- Con fecha 11 de octubre de 2024, la compañía acordó, en Junta Universal de Accionistas, la distribución de Dividendos acumulados del ejercicio 2015, por un monto de S/ 2,104,314.0.
- Con fecha 21 de agosto de 2024, la compañía acordó, en Junta Universal de Accionistas, la distribución de Dividendos acumulados del ejercicio 2015, por un monto de S/ 3,740,000.0.
- Con fecha 20 de junio de 2024, la compañía acordó, en Junta Universal de Accionistas, la distribución de Dividendos acumulados del ejercicio 2015, por un monto de S/ 3,818,000.0.
- Con fecha 01 de marzo de 2024, la compañía acordó, en Junta Universal de Accionistas, la distribución de Dividendos acumulados del ejercicio 2015, por un monto de S/ 7,564,000.0.
- Con fecha 18 de diciembre de 2023, la compañía acordó, en Junta Universal de Accionistas, la distribución de Dividendos acumulados del ejercicio 2015, por un monto de S/ 7,542,000.0.

<sup>2</sup> La compañía registra el EBITDA ajustado según NIIF 16, sin considerar el cambio en el valor razonable de activos por derechos de uso, propiedades de inversión y ajustes de otros ingresos y egresos.

<sup>3</sup> El RCSD ajustado considera el EBITDA Ajustado / (Gastos Financieros + Parte Corriente de la Deuda de Largo Plazo). Cabe señalar, que el EBITDA Ajustado no considera los otros ingresos/egresos, el cambio en el valor razonable de propiedades de inversión y el cambio en el valor razonable de activos por derecho de uso.

- Con fecha 27 de septiembre de 2023, la compañía acordó, en Junta General de Accionistas, la distribución de Dividendos acumulados del ejercicio 2015, por un monto de S/ 5,680,500.0.
- Con fecha 4 de agosto de 2023, se informó la inscripción ante la SMV del Segundo Programa de Bonos Corporativos de Jockey Plaza, hasta por un monto máximo en circulación de USD 200.0 MM o su equivalente en soles y el registro del Prospecto Marco en la sección “Del Mercado de Inversionistas Institucionales” del Registro Público del Mercado de Valores - RPMV.
- Con fecha 18 de julio de 2023, se aprobó el Segundo Programa de Bonos Corporativos de Jockey Plaza hasta por un monto máximo de USD 200.0 MM o su equivalente en soles y su Primera Emisión hasta por un monto máximo de USD 33.0 MM o su equivalente en soles.
- Con fecha 13 de junio de 2023, la compañía acordó, en Junta General de Accionistas, la distribución de Dividendos acumulados del ejercicio 2015, por un monto de USD 3.0 MM equivalente a S/ 10,974,000, cuyo importe por acción es de S/ 0.05, los cuales fueron pagados en los meses de junio y julio de 2023.

## Contexto Económico

La economía peruana registró un incremento de +2.5% durante el primer semestre del 2024, lo cual se debe a la mayor actividad en la mayoría de los sectores como Construcción (+4.0%), Agropecuario (+4.5%), Pesca (+45.0%), Transporte (+5.4%), manufactura (+1.5%), entre otros.

En detalle, la mayor actividad en el sector Construcción derivó del mayor avance físico de obras públicas principalmente y privadas, mayor inversión en edificios, mejoramiento de hospitales, carreteras, servicios básicos, entre otros. En el caso del Agropecuario, esto se dio por un clima más favorable (lluvias oportunas) para el normal desarrollo del cultivo de papa y mayor humedad del suelo para la producción de arroz cáscara, así como ausencia de heladas, granizadas, friaje, entre otros; mientras que la actividad pecuaria registró un ligero incremento en la producción de ave, vacuno, entre otros. Respecto al sector pesca, esta se sustentó en la mayor extracción de especies para consumo humano indirecto o industrial (harina y aceite de pescado) como la anchoveta, principalmente por la primera temporada de este en la zona Norte-Centro del país; contrastó la menor producción de consumo humano directo ante menor disponibilidad de recursos para congelados como jurel, caballa y atún, mientras que en frescos se aumentó por mayor disponible de bonito, perico, entre otros. El sector Transporte tuvo un mayor registro debido al movimiento de pasajeros en avión, mayor demanda de vuelos nacionales e internacionales a Sudamérica y Norteamérica principalmente, así como mayor actividad de transporte terrestre por días festivos en el segundo trimestre como semana santa, día de la madre, entre otros, y vía marítima en líquidos y mercancía por contenedores. Finalmente, el sector manufactura creció ante la mayor producción primaria como en conservas marinas, productos con metales preciosos, petróleo refinado, conservación de carne, azúcar; mientras la caída en productos no primarios se asocia a menores bienes intermedios como productos metálicos, arcilla, vidrio; contrastados por bienes de consumo prendas de vestir, perfumes, bebida; y de capital como vehículos, maquinaria para explotación minera, construcción, entre otros.

En contraste, el sector financiero y seguros ha mostrado contracción de -2.9%, lo cual está relacionado al menor crecimiento de los créditos empresariales y de consumo en el sistema principalmente de la banca múltiple.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ								
INDICADORES	2019	2020	2021	2022	2023	IS-2024	2024 (E)***	2025 (E)***
PBI (var. % real)	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	+2.5%	3.1%	3.0%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	+1.9%	2.0%, 1.5%	2.2%, 4.2%
PBI Manufactura (var. %)	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	+1.5%	4.5%, 2.7%	3.4%, 3.0%
PBI Electr & Agua (var. %)	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	+2.5%	3.3%	3.0%
PBI Pesca (var. % real)	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	+45.0%	20.2%	4.9%
PBI Construcción (var. % real)	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	+4.0%	3.2%	3.4%
Inflación (var. % IPC)*	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.3%	2.2%	2.0%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.36	3.60	3.97	3.81	3.71	3.74	3.76 – 3.79	3.75 – 3.80

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR  
\*Variación porcentual últimos 12 meses

\*\*BCRP, tipo de cambio interbancario promedio de los últimos 12 meses. Proyecciones: Encuesta de Expectativas de Tipo de Cambio BCRP jun-2024.

\*\*\*BCRP, Reporte de Inflación de junio 2024. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

El BCRP proyecta que la economía tendrá un crecimiento de 3.1% al cierre del 2024, lo cual se sustentaría en la recuperación de sectores como agro y pesca los cuales se vieron afectados en su mayoría por los efectos climáticos observados durante el año previo. Asimismo, sectores como manufactura, comercio y servicios se verían beneficiadas por el aumento de los ingresos reales dada la reducción gradual de la inflación, así como una mayor confianza de los agentes económicos. Finalmente, la mayor inversión pública tendría un impacto directo en el sector construcción. Para el 2025, el producto crecería 3.0% considerando condiciones climáticas normales y entrada de proyectos mineros e infraestructura, teniendo un impacto en el gasto privado.

Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 2.2% para 2024, reducción que responderá a la menor incidencia de los fenómenos climatológicos sobre los precios de los alimentos, observada en los últimos meses. En este contexto, se espera que la inflación sin alimentos y energía reinicie su trayectoria decreciente, dado que a la fecha del informe se mantiene fuera del rango meta, dado el aumento del precio de servicios como el agua, transporte local, transporte internacional aéreo, entre otros. Así, se prevé que la inflación total se ubique en el valor medio del rango meta (2.0%) en 2025.

El balance de riesgos para la proyección de inflación pasó de un sesgo al alza a uno neutral. Los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias: (i) choques financieros por presiones al alza del tipo de cambio, salida de capitales y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de mayor

incertidumbre política o por el incremento de la volatilidad de los mercados financieros internacionales por tensiones geopolíticas; y (ii) choques de demanda externa por la desaceleración del crecimiento global, que implicaría una menor demanda por nuestros productos de exportación.

## Aspectos Fundamentales

### Reseña<sup>4</sup>

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A. (en adelante AJPSC, Jockey Plaza, la compañía o la empresa) inició sus operaciones en el segundo trimestre de 1997, bajo la administración de la empresa Centros Comerciales del Perú S.A. La compañía cambió el modelo de administración de los años iniciales<sup>5</sup>, donde el desarrollador vendía las tiendas y los dueños las arrendaban u operaban directamente, manejando de manera conjunta la administración del centro comercial; convirtiendo el modelo a uno de administración centralizada, donde el desarrollador arrienda los locales y administra el centro comercial, de tal forma que se optimice el servicio que se ofrece a los clientes.

Inicialmente, la compañía contaba con 161 locales y un terreno comercial de una extensión superior a los 50,000 metros cuadrados. El mix comercial tenía como base 4 tiendas principales (ancla), las cuales se distribuía entre: i) un supermercado, llamado Santa Isabel que posteriormente cambiaría a Plaza Vea, ii) una tienda de mejoramiento del hogar, llamada Ace Home Center, que posteriormente cambiaría a Maestro y iii) la tienda Ripley, la cual fue la primera tienda ubicada fuera de Chile y la tienda Saga Falabella, la cual fue la primera departamental construida por Falabella en el Perú. Luego, se fueron incorporando nuevas marcas operadores que cubrirían las expectativas de los consumidores peruanos, como la cadena de multicines Cinemark, Tommy Hilfiger y Starbucks, así como una oferta de entretenimiento moderna como un Bowling, que ocupaba un área aproximada de 2,500 metros cuadrados.

Cabe indicar, que el 2019, la compañía concretó la compra de la totalidad de las acciones de la empresa Inversiones Castelar S.A.C., empresa que es propietaria del Centro Comercial "Boulevard de Asia", el cual se encuentra ubicado de manera estratégica en la zona de la playa residencial más exclusiva de la ciudad de Lima. A continuación, se muestran algunos hitos importantes, en la expansión del Centro Comercial:

#### EXPANSIÓN DEL MALL

Año	Concepto	Año	Concepto
1997	Se abre la primera tienda Saga Falabella construida en el Perú. Se abre la primera tienda Ripley en el Perú.	2015	Se abre H&M y Forever 21.
1999	Se construye el Bowling y la zona de restaurantes.	2016	Inauguración del Barrio Jockey y tienda Paris: remodelación Food Hall.
2000	Se realiza la primera extensión de la Nave Central (Plaza Cielo).	2017	Se remodela la tienda Ripley y los estacionamientos.
2007	Se inaugura Jockey Salud.	2018	Incorporación de categorías de deporte y educación.
2009	Se inaugura Jockey Kids.	2019	Se inaugura YOY Lima Box Park, ampliación Zara.
2010	Se abre la primera etapa del Boulevard.	2020	Ingreso de 62 nuevas marcas (Huawei, Mi Farma, entre otras)
2011	Ingresan Sodimac, Tottus y Divercity.	2021	Inicio de operaciones de la marca española Birmba y Lola y la marca de lujo Louis Vuitton.
2012	Se amplía la tienda Saga Falabella y se inaugura el Centro Financiero. Se inaugura la segunda etapa del Boulevard.	2022	Ingreso de 61 nuevas marcas (Smarfit, Tai Loy, Natura, entre otras) y 6 canchas de pádel.
2013	Se inaugura la tercera etapa del Boulevard. Se inaugura Oeschle.	2023	Happyland con 3,500 m2 y Nuevo Centro Financiero.
		2024	Apertura de nuevas marcas (Dior, Michael Kors, Grupo Inditex) y nuevo Boulevard: Stradivarius, Oysho y Massimo Dutti.

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

### Accionariado y Plana Gerencial

A jun-24, el capital emitido asciende 206,525,739 de acciones comunes, cuyo valor nominal es de S/ 1.0 cada una de las cuales el 78.08% corresponden a Inmobiliaria del Alto Lima, cuyo objetivo es el desarrollo de actividades inmobiliarias y administración de centros comerciales, e Inversiones FBA S.A.C. con una participación del 21.07%, cuyo objetivo es el financiamiento y desarrollo de inversiones en diversos rubros. Los socios mayoritarios de la empresa son parte del grupo económico Altas Cumbres, el cual está conformado por empresas de reconocida trayectoria y dedicadas principalmente a actividades inmobiliarias y del sector *retail*, siendo su actividad más relevante en el Perú, la administración del Centro Comercial Jockey Plaza.

#### ACCIONISTAS A JUN-24

Accionistas*	N° de acciones	Porcentaje	Nacionalidad
Inmobiliaria del Alto Lima	161,256,980	78.08%	Panamá
Inversiones FBA S.A.C. (antes Inversiones Puerto Nuevo S.A.)	43,513,788	21.07%	Perú
Total	206,525,739	100%	-

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

\*Empresas que cuentan con una participación mayor a 5%.

El Sr. Carlos Enrique Palacios Rey, es el Presidente del Directorio desde el 26 de mayo del 2003, por su parte, los miembros del Directorio tienen una amplia experiencia profesional y forman parte (o han formado parte) además del Directorio de empresas del mercado local. Cabe destacar que, el Directorio está compuesto por dos directores independientes. Con relación a la plana gerencial, el Sr. Juan José Calle Quirós, de nacionalidad peruana, ocupa el cargo de CEO (Gerente General) desde noviembre 2017. Actualmente, ocupa también el cargo de Presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Centros Comerciales y de Entretenimiento del Perú - ACCEP, asimismo, es director de diversas empresas de bienes raíces, comercio y servicios, y ha ocupado diversos cargos gerenciales en diferentes compañías de seguros y de servicios.

<sup>4</sup> Memoria Anual 2023.

<sup>5</sup> Los centros comerciales se manejaban como operaciones inmobiliarias.

## DIRECTORIO Y PLANA GERENCIAL A JUN-24

DIRECTORIO		PLANA GERENCIAL	
Carlos Enrique Palacios Rey	Presidente	Juan José Calle Quirós	CEO
Enrique Bendersky Assael	Director	Rossana Arnaiz Figallo	Directora de Finanzas y Tecnología
Santiago Cummins Bañados	Director	Omar Hidalgo Cossío	Gerente de Operaciones
Ana María Cummins Bañados	Director	Mariana Becerra Abusada	Directora Comercial & Marketing
Margaret Burns Olivares	Director	Renato Campos Aguilar	Gerente de Proyectos y Desarrollo
Matías Lira Ratinoff	Director	Juan Manuel Echevarría Arellano	Gerente Legal

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

## Estrategia y Operaciones

### Estrategia de Negocio

Los principales ingresos de la compañía se generan por el rubro Inmobiliario (85.5% de los ingresos a jun-24<sup>6</sup>), Mall Media<sup>7</sup> (7.7%) y *Parking* (5.9%), siendo consideradas líneas de negocio: Inmobiliario, Parking, Mall Media y Otros no inmobiliarios. Considerando ello, la compañía tiene como estrategia, ofrecer a los clientes la mejor experiencia, la cual está basada en una combinación de propuestas, donde se destaca la propuesta más urbana, de tal forma que pueda complementar la oferta actual con servicios, categorías y actividades que satisfagan la demanda actual del nuevo consumidor. Para lograr ello, se basan en dos pilares: i) reconversión del mix comercial enfocado en atender y satisfacer al nuevo cliente post-pandemia, y ii) foco en la reducción de la vacancia. Debido a ello, la compañía incorporó 70 nuevas marcas, tanto nacionales, como internacionales que buscaban ingresar al mercado local y seleccionaron al Jockey Plaza como puerta de ingreso. Se destaca, entre estas compañías, a Polo Ralph Lauren, Nespresso, PC Factory, Bsoul, Bubba Black, Viajes Falabella, entre otras. Adicionalmente, la marca Puma triplicó su metraje y la tienda iShop creció más del 50% dado su renovado formato.

### Infraestructura

#### Principales activos

A junio 2024, la distribución de la compañía incluye 380 locales comerciales, 146 módulos y 79 espacios arrendables como depósitos, cajeros y bodegas, las cuales se encuentran distribuidos por zonas, y más de 5,300 estacionamientos. Por otro lado, la compañía es titular de Derechos de Superficie, según el siguiente detalle:

- Parcela B:** Terreno de propiedad de Portalia S.A., el cual inicialmente fue de propiedad del Jockey Club del Perú, posee una extensión de 130,000 metros cuadrados. Este terreno forma parte de la garantía en el Contrato de Fideicomiso del Primer Programa de Bonos Corporativos del Jockey Plaza. Se ha transferido en dominio fiduciario a favor de La Fiduciaria S.A., con la finalidad de garantizar el pago de los Bonos y las demás Obligaciones Garantizadas.
- Parcela C1:** A la fecha de corte, el Derecho de Superficie es de propiedad de Portalia S.A. Inicialmente fue de propiedad del Jockey Club del Perú y posee una extensión de 8,295.23 metros cuadrados.
- Parcela F:** A la fecha de corte, el Derecho de Superficie es de propiedad de Portalia S.A. Inicialmente fue de propiedad del Jockey Club del Perú y posee una extensión de 30,462 metros cuadrados.
- Parcela I:** A la fecha de corte, el Derecho de Superficie es de propiedad de Jockey Club del Perú, posee una extensión de 15,247.1 metros cuadrados. Cabe indicar, que el derecho de superficie fue otorgado a favor de El Club Jockey Plaza S.A., empresa que fue absorbida por el Jockey Plaza, mediante fusión a partir de mayo 2014.

#### ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA: TOTAL DE DERECHO DE SUPERFICIE A JUN-24

TERRENO	Inmueble	Area m <sup>2</sup>
Parcela B		130,000.00
Parcela C1		8,295.23
Parcela F		30,462.00
Parcela I		15,247.10

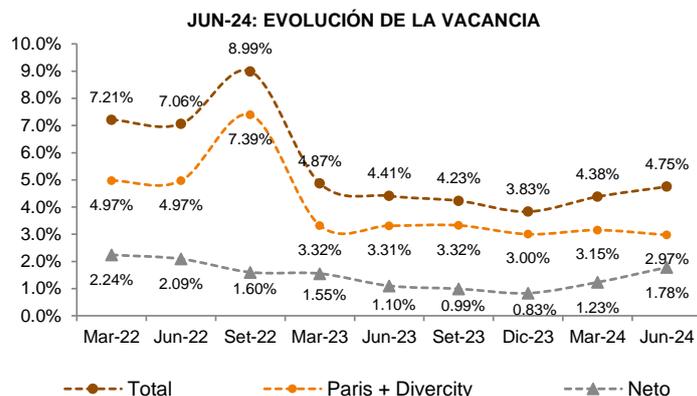
Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

### Evolución de la Vacancia

La vacancia de la compañía a jun-24 fue de 1.78%, sin considerar los metros cuadrados que liberó Divercity y Paris. Cabe indicar que la vacancia por Cencosud (Paris) alcanzó los 69.0 m<sup>2</sup>, 0.04% y por Divercity totalizó los 5,002 m<sup>2</sup>, 2.93%, dando como resultado una vacancia total de 8,104 m<sup>2</sup>, 4.75%, considerando dichos locales. Si bien se muestra un incremento en la vacancia, esta es temporal producto de la reconversión de espacios. Para el segundo semestre del 2024, se tiene planificado las aperturas de marcas como Stradivarius, Oysho, Massimo Dutti (Grupo Inditex) y Dolce & Gabbana. Asimismo mencionar que durante el primer semestre se registraron nuevos ingresos como Nespresso, Michael Kors, New Balance, entre otros. Finalmente, señalar la salida de Forever 21 del país, donde dicho espacio se ha reconvertido en un piso de oficinas y dos tiendas retail.

<sup>6</sup> Este rubro considera los ingresos por recuperación de gastos operativos.

<sup>7</sup> Agrupa principalmente al Mall Media, Pantallas Digitales, Canal J, entre otros.



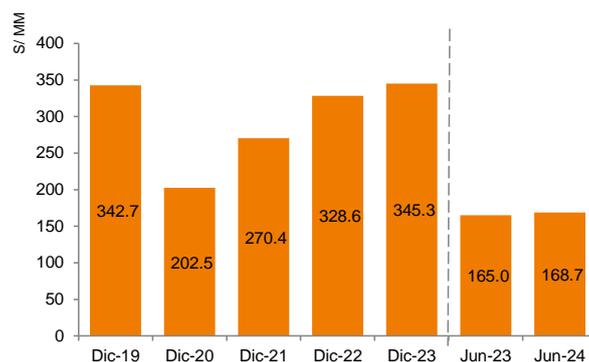
Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

## Análisis Financiero

### Eficiencia Operativa

A jun-24, los ingresos de la Compañía alcanzaron los S/ 168.7 MM, registrando un incremento interanual de 2.2% (+S/ 3.7 MM). Este crecimiento es explicado principalmente por un incremento en los ingresos por publicidad, representados a través de Mall Media, el cual alcanzó los S/ 13.0 MM (+17.7%, +S/ 1.9 MM). Dicho segmento está teniendo mayor relevancia dado el incremento en la demanda de los anunciantes por exposición en el centro comercial, donde se cuenta con un importante flujo de personas y mayor alcance y efectividad de sus campañas. Adicionalmente se registra ingresos por arrendamientos de locales (línea de negocio inmobiliario), la cual al corte de evaluación totalizó los S/ 144.0 MM (+0.4%, +S/ 598.0 miles), y se registró un incremento en la línea de Parking, la cual totalizó en S/ 10.0 MM (+4.4%, +S/ 422 miles). Por otro lado, la compañía presenta también ingresos por recuperación de gastos operativos, la cual a la fecha de corte alcanzó los S/ 38.4 MM (+4.8%), focalizado en recuperación de gastos comunes, energía y agua.

**JUN-24: EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS (S/ MM)**



Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR  
\* Incluye los ingresos por refacturaciones de gastos de operación realizadas a los locatarios.

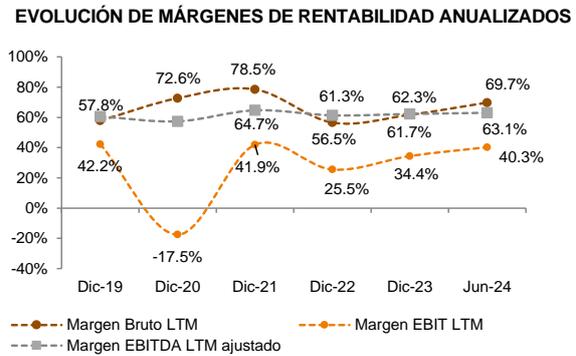
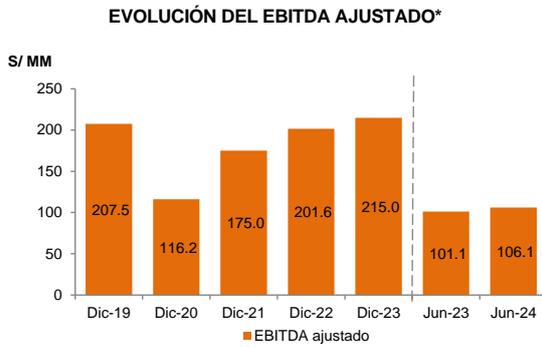
Con relación al costo de servicio inmobiliario, se alcanzó un total de S/ 32.0 MM, menor a lo registrado a jun-23 (S/ 58.7 MM), producto de la ganancia de valor razonable de los activos por derecho de uso de las parcelas B, I, C1-BI, y F (al corte de jun-23, se registró pérdidas de valor razonable de dichas parcelas). Con ello, a jun-24, el Resultado Operativo (EBIT) se ubicó en S/ 117.8 MM, por encima a lo registrado a jun-23 (+S/ 21.7 MM, +22.6%).

Es preciso indicar que la compañía ajusta el EBIT según la NIIF 16, esto es sin considerar los efectos del cambio del valor razonable por Derecho de Uso, Cambio en el valor razonable de Propiedades de Inversión y Otros ingresos y egresos. Considerando ello, se registró un EBIT ajustado<sup>8</sup> de S/ 104.2 MM, superior a lo registrado a jun-23 (S/ 99.2 MM, +5.1%). Con ello, el Margen Operativo ajustado se ubicó en 61.8% (jun-23: 60.1%), por su parte el EBITDA LTM ajustado<sup>9</sup> se ubicó en S/ 220.0 MM, por encima a lo registrado a jun-23 (S/ 210.8 MM), mostrando un incremento del 4.4% (+S/ 9.3 MM), con ello, el Margen EBITDA LTM ajustado se ubicó en 63.1%, por encima a lo registrado a jun-23 (61.7%).

Por otro lado, la compañía registra pérdida por diferencia de cambio por un total de S/ 19.8 MM, debido a la depreciación de la moneda local, considerando que parte de la deuda financiera es en moneda extranjera (USD). Este monto se ubica por debajo a la ganancia cambiaria registrada a jun-23 (S/ 30.7 MM). Con ello se registró una Utilidad Neta positiva de S/ 46.4 MM, menor a lo registrado a jun-23, donde registró utilidad neta de S/ 65.7 MM (-S/ 19.2 MM).

<sup>8</sup> El EBIT Ajustado no considera los otros ingresos/egresos, el cambio en el valor razonable de propiedades de inversión y el cambio en el valor razonable de activos por derecho de uso.

<sup>9</sup> El EBITDA Ajustado no considera los otros ingresos/egresos, el cambio en el valor razonable de propiedades de inversión y el cambio en el valor razonable de activos por derecho de uso.



Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

\* El EBITDA Ajustado no considera los otros ingresos/egresos, el cambio en el valor razonable de propiedades de inversión y el cambio en el valor razonable de activos por derecho de uso.

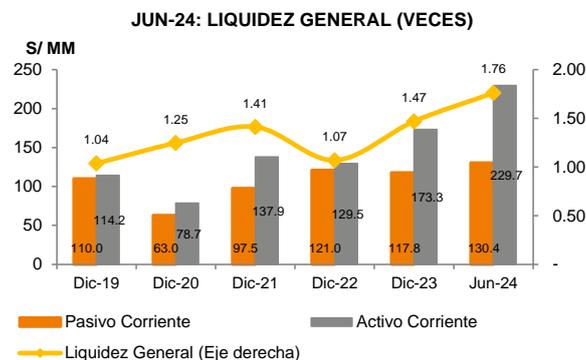
Con relación a la cobranza a clientes, totalizó en S/ 212.4 MM, por encima a lo registrado a jun-23 (+5.7%, +S/ 11.5 MM), dada la normalización de flujos y la corrección de la vacancia para este y el periodo nuevo. Adicionalmente, el flujo de caja proveniente de las actividades de operación totalizó en S/ 62.3 MM, mostrando un incremento de +S/ 34.9 MM interanual, dado el menor pago de otros tributos, intereses y remuneraciones y beneficios sociales. Con relación a las actividades de inversión, se registró necesidades por S/ 16.7 MM, dado el pago por suscripción de fondos mutuos y por ampliación de las inversiones inmobiliarias (la compañía ejecutó obras de infraestructura para reconvertir M2 y así mudar al centro financiero al primer piso del edificio ex Paris, en línea con la estrategia comercial donde se busca consolidar mayor actividad en diversas zonas del mall), adicionalmente se empezó a desembolsar parte del *capex* de inversión en la adecuación del ex centro financiero para el ingreso de nuevas *flashships retail*. Finalmente, las actividades de financiamiento tuvo necesidades por S/ 16.9 MM, dado los dividendos pagados, pagos por pasivos por arrendamiento, arrendamientos financieros y préstamos bancarios. Es así como se registró una variación del efectivo y equivalente de efectivo de S/ 28.8 MM, proveniente principalmente de la mayor cobranza señalada.

En términos de rentabilidad, el ROAE LTM a jun-24 fue de 3.6%, menor a lo registrado a jun-23 (4.0%), dado el menor margen neto registrado al corte de evaluación (6.7%, jun-23: 7.5%).

### Liquidez

A jun-24, el nivel de liquidez se incrementó a 1.76x (dic-23: 1.47x) explicado principalmente por el incremento del activo corriente (dic-23: S/ 173.3 MM, +S/ 43.8 MM, + 33.8%) ante la mayor cantidad de efectivo registrado al corte de evaluación y préstamos a empresas relacionadas. Cabe señalar que la compañía realizó préstamos a sus relacionadas, principalmente a New Company del Perú, Lima Verde Inversiones S.A. e Inversiones Castelar. Por el lado del pasivo corriente, registró un incremento del 10.6% (+S/ 12.5 MM), producto principalmente del incremento de los pasivos financieros dado el mayor tipo de cambio aplicado a la deuda.

Para los próximos años, la compañía proyecta un saldo positivo de flujo de caja, es así que para cierre del 2024, la compañía estima un flujo de caja de S/ 123.2 MM con un Margen EBITDA de 50.9%, para el 2025 el flujo de caja proyectado se incrementaría a S/ 134.0 MM, con un Margen EBITDA de 51.2%, ello asociado al incremento de los ingresos proyectados, especialmente en la línea de negocio más representativa: Inmobiliario, Lote B, donde se proyecta un crecimiento de 5.4% para el 2025 y de 4.1% para el 2026 y 2027. Finalmente, la compañía cuenta con líneas de crédito de entidades financieras que pueden ofrecer liquidez en caso se requiera.



Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

### Solvencia

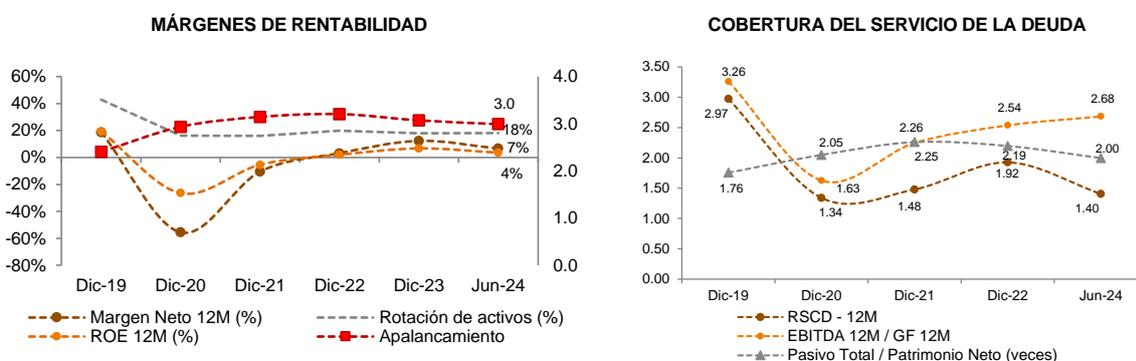
La Deuda Financiera a jun-24 está compuesta principalmente de Préstamos Bancarios que totalizaron S/ 136.7 MM y Bonos Corporativos por S/ 505.6 MM. Con ello, la deuda financiera total alcanzó los S/ 643.3 MM, mayor a lo registrado a dic-23 (S/ 631.1 MM, +1.9%). Cabe destacar que la empresa, en jun-22, reperfiló el contrato de préstamo sindicado con el Banco Santander del Perú y el Banco de Crédito del Perú, los cuales fueron adquiridos en dic-20 por un monto de USD 40.6 MM, mediante el pre-cancelamiento y desembolso de uno nuevo por USD 40.0 MM, asimismo, a sep-22, realizó una amortización voluntaria de USD 8.0 MM del préstamo sindicado que mantiene con el Banco Santander del

Perú y con el Banco de Crédito del Perú, dejando un saldo capital de USD 32.0 MM. A jun-24, se mantiene un saldo capital de USD 23.5 MM (dic-23: USD 27.7 MM), con una porción a tasa fija por USD 20.0 MM y lo restante a tasa variable (USD 3.5 MM).

Con ello, el ratio Deuda Financiera / Pasivo total se ubicó en 49.3%, en línea a lo registrado a dic-23 (49.7%). Por otro lado, el Patrimonio de la compañía se ubicó en S/ 654.2 MM, mayor en 5.7% a lo registrado a dic-23, principalmente por un incremento de los resultados acumulados por una suma de +S/ 35.0 MM, dado el liderazgo de la Compañía, la reducción de la vacancia, la adaptación de la oferta comercial a las necesidades y preferencias de los clientes y la estrategia de costos basada en la eficiencia operativa e innovación. Con ello el ratio Deuda Financiera / Patrimonio se redujo a 0.98x (dic-23: 1.02x).

La compañía mantiene niveles de apalancamiento moderados (Pasivo / Patrimonio), los cuales históricamente se han mantenido similares. A jun-24 registró una mejora, ubicándose en 2.0x (dic-23: 2.05x), asimismo, cuenta con un grado de propiedad<sup>10</sup> de 33.4%, mayor a lo registrado a dic-23 (32.8%), con lo cual el financiamiento del Activo recae principalmente sobre el Pasivo.

Con ello, el Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda LTM ajustado<sup>11</sup> se ubicó en 1.40x menor a lo registrado a dic-23 (1.50x), producto del incremento de la parte corriente de la deuda de largo plazo. Cabe indicar que la compañía registra el EBITDA ajustado según NIIF 16, sin considerar el cambio en el valor razonable de activos por derechos de uso, propiedades de inversión y ajustes de otros ingresos y egresos. Adicionalmente, la compañía registra un ratio EBITDA ajustado / Gastos Financieros LTM de 2.68x, ligeramente mayor a lo registrado a dic-23 (2.54x). Finalmente, el *payback* de la compañía (Deuda Financiera / EBITDA ajustado) se ubicó en 2.92x, mejorando lo registrado a dic-23 (2.94x).



Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

## Instrumentos Calificados

### Primer Programa de Emisión de Bonos Corporativos de Jockey Plaza

En agosto de 2015, se aprobó la emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos de la compañía, hasta por un importe máximo de USD 150 MM y/o su equivalente en soles. Este programa tendrá seis años de vigencia, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público del Mercado de Valores de la SMV. El destino de los recursos obtenidos mediante la emisión fue utilizado para: i) Pago de gastos de cada colocación, ii) Pago de la deuda de Scotiabank Perú (SBP) y iii) Usos corporativos, según se establezca en los respectivos contratos complementarios. Además, se tiene las siguientes condiciones generales:

#### PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA PRIMERA EMISIÓN DE BONOS CORPORATIVOS GARANTIZADOS

Tipo de Emisión	Pública
Monto de la Emisión	USD 150 MM
Pago de Capital	Veinte pagos iguales, a partir de la cuadragésima primera (41) fecha de vencimiento, hasta fecha de redención.
Pago de Intereses	Trimestral.
Emisor	Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.
Garantías	Garantizados por el patrimonio genérico del Emisor y por Garantías Específicas.
Resguardos Financieros	Sí

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

#### EMISIONES VIGENTES DEL PRIMER PROGRAMA DE EMISIÓN DE BONOS CORPORATIVOS DE JOCKEY PLAZA

EMISIÓN	MONTO COLOCADO	TASA DE INTERÉS	PLAZO	FECHA DE COLOCACIÓN	FECHA DE REDENCIÓN
1ra	US\$ 97.36 MM	7.09%	15 años	17/12/2015	22/12/2030
2da	S/ 32.0 MM	9.15%	15 años	17/12/2015	22/12/2030
3era	S/ 100.0 MM	7.75%	15 años	21/07/2016	22/07/2031

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

<sup>10</sup> Patrimonio/Activos Totales.

<sup>11</sup> El RCSD ajustado considera el EBITDA Ajustado / (Gastos Financieros + Parte Corriente de la Deuda de Largo Plazo). Cabe señalar, que el EBITDA Ajustado no considera los otros ingresos/egresos, el cambio en el valor razonable de propiedades de inversión y el cambio en el valor razonable de activos por derecho de uso.

## Segundo Programa de Bonos Corporativos de Jockey Plaza – Primera Emisión del Segundo Programa de Bonos Corporativos de Jockey Plaza

Se emitirá Bonos Corporativos denominados “Primera Emisión del Segundo Programa de Bonos Corporativos de Jockey Plaza” hasta por un monto máximo en circulación de USD 33.0 MM, en el marco del Segundo Programa de Bonos Corporativos de Jockey Plaza por un monto máximo en circulación de USD 200.0 MM o su equivalente en soles. Esta emisión tendrá 11.5 años de vigencia, contados a partir de la fecha de emisión. El destino de los recursos obtenidos mediante la emisión será utilizado para el refinanciamiento de deuda de largo plazo vigente del Emisor. Además, se tiene las siguientes condiciones generales:

### PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

<b>Tipo de Emisión</b>	Pública, dirigida a Inversionistas Institucionales
<b>Monto de la Emisión</b>	Hasta por un monto máximo en circulación de USD 33.0 MM
<b>Pago de Capital</b>	Pagos iguales, a partir de la decimotercera fecha de vencimiento hasta la fecha de redención (6 años de gracia).
<b>Pago de Intereses</b>	Semestral.
<b>Emisor</b>	Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.
<b>Garantías</b>	Garantizados por el patrimonio genérico del Emisor y por Garantías Específicas.
<b>Resguardos Financieros</b>	Sí

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

### Amortización del Principal

La amortización del principal de los Bonos se realizará en pagos iguales semestrales a partir de la decimotercera Fecha de Vencimiento hasta la Fecha de Redención, de acuerdo con el siguiente cronograma:

### AMORTIZACIÓN DEL PRINCIPAL

Fecha de Vencimiento	Porcentaje de Amortización (%)	Fecha de Vencimiento	Porcentaje de Amortización (%)
1° Fecha de Vencimiento	0%	13° Fecha de Vencimiento	8.33%
2° Fecha de Vencimiento	0%	14° Fecha de Vencimiento	8.33%
3° Fecha de Vencimiento	0%	15° Fecha de Vencimiento	8.33%
4° Fecha de Vencimiento	0%	16° Fecha de Vencimiento	8.33%
5° Fecha de Vencimiento	0%	17° Fecha de Vencimiento	8.33%
6° Fecha de Vencimiento	0%	18° Fecha de Vencimiento	8.33%
7° Fecha de Vencimiento	0%	19° Fecha de Vencimiento	8.33%
8° Fecha de Vencimiento	0%	20° Fecha de Vencimiento	8.33%
9° Fecha de Vencimiento	0%	21° Fecha de Vencimiento	8.33%
10° Fecha de Vencimiento	0%	22° Fecha de Vencimiento	8.33%
11° Fecha de Vencimiento	0%	23° Fecha de Vencimiento	8.33%
12° Fecha de Vencimiento	0%	24° Fecha de Vencimiento	8.33%

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

### Garantías Específicas:

Las emisiones están garantizadas específicamente con el Fideicomiso de Administración en Garantía sobre la Parcela B. Con la finalidad de lograr ello, la compañía firmó en octubre de 2015, un contrato de Fideicomiso de Administración en Garantía con La Fiduciaria S.A., cuya finalidad fue la Constitución de un Patrimonio Fideicometido conformado por:

- i. Derecho de superficie de la Parcela B, de extensión de 130,000 metros cuadrados.
- ii. Los inmuebles edificados sobre la superficie de la Parcela B.
- iii. Las Pólizas de Seguro de los inmuebles señalados en el punto ii.

Cabe indicar que la Fiduciaria S.A. es una empresa que fue constituida a finales del año 2000 e inició operaciones en el 2001, además cuenta con el Grupo Crédito, Interbank y Scotiabank como principales accionistas, siendo las empresas del sector financiero más representativas del mercado.

Con respecto a los términos del derecho de superficie de la parcela B, es preciso considerar que el mismo tiene una vigencia de 40 años, cuyo vencimiento es el 4 de diciembre del 2035, cinco y cuatro años después del vencimiento de la primera, segunda (2030) y tercera serie (2031) emitida; y el cual puede ser prorrogado en similares términos al contrato inicial, es decir por 40 años adicionales.

### Resguardos Financieros:

A continuación, se detallan los resguardos financieros que la compañía debe cumplir hasta el vencimiento y cancelación de los bonos corporativos. Como observación, para el cálculo del EBITDA para los resguardos financieros, no se debe considerar los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, los cuales están incluidos en la utilidad operativa.

RESGUARDOS FINANCIEROS	
Indicadores	Límites
Deuda Financiera / Patrimonio	Sea menor a 1.6x para el año 2015 en adelante
EBITDA / Servicio de Deuda	Sea mayor a 1.5x a partir del año 2015.
Ratio de Cobertura de Obligaciones Garantizadas	Sea mayor o igual a 1.2x.

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

A jun-24, la compañía viene cumpliendo con los resguardos financieros del programa. Así como, proyectan para jun-24, el cumplimiento de los mismos.

### RESGUARDOS FINANCIEROS

	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Jun-24
Deuda Financiera	628.1	679.3	720.0	653.9	631.1	643.3
Patrimonio	798.5	667.4	639.1	604.7	619.2	654.2
<b>Deuda Financiera / Patrimonio</b>	<b>0.79</b>	<b>1.02</b>	<b>1.13</b>	<b>1.08</b>	<b>1.02</b>	<b>0.98</b>
EBITDA ajustado (sin considerar propiedades de inversión)	178.0	145.0	197.0	164.0	192.0	221.3
Amortización + Intereses	36.0	45.0	53.0	57.5	57.0	57.8
<b>EBITDA / Amortización + Intereses</b>	<b>4.94</b>	<b>3.22</b>	<b>3.72</b>	<b>2.85</b>	<b>3.37</b>	<b>3.83</b>
Valor de Propiedades de Inversión	1,169.7	1,024.8	1,017.0	989.3	873.0	869.3
Obligaciones Garantizadas	614.2	632.0	683.6	626.2	596.5	595.6
<b>Ratio de Cobertura de Obligaciones Garantizadas</b>	<b>1.90</b>	<b>1.62</b>	<b>1.49</b>	<b>1.58</b>	<b>1.46</b>	<b>1.46</b>

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

### PROYECCIÓN DE LOS RESGUARDOS FINANCIEROS

	Dic-24
<b>Deuda Financiera / Patrimonio</b>	<b>0.96</b>
Cumplimiento del resguardo	Cumple
<b>EBITDA / Amortización + Intereses</b>	<b>3.52</b>
Cumplimiento del resguardo	Cumple
<b>Ratio de Cobertura de Obligaciones Garantizadas</b>	<b>1.41</b>
Cumplimiento del resguardo	Cumple

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

## Anexo

Administradora Jockey Plaza Shopping Center (En miles de S/)	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Jun-23	Jun-24
<b>Estado de Situación Financiera</b>							
Activo Corriente	114,190	78,747	137,907	129,489	173,305	124,477	229,685
Existencias	1,755	1,379	1,372	209	1,272	6,866	7,328
Activo No Corriente	2,086,980	1,955,486	1,945,208	1,802,488	1,714,831	1,804,581	1,730,430
Total Activos	2,201,170	2,034,233	2,083,115	1,931,977	1,888,136	1,929,058	1,960,115
Pasivo Corriente	109,982	63,039	97,549	120,977	117,838	101,824	130,356
Deuda de Largo Plazo	619,661	661,575	676,843	625,157	571,208	580,845	565,631
Deuda Financiera	628,066	679,316	720,025	653,925	631,113	624,049	643,303
Total Pasivos	1,402,686	1,366,852	1,443,973	1,327,272	1,268,973	1,273,549	1,305,903
Patrimonio	798,484	667,381	639,143	604,705	619,163	655,509	654,212
<b>Estado de Resultados</b>							
Ingresos Arrendamiento de Locales y Recuperación de Gastos de Op.	342,667	202,453	270,384	328,561	345,331	165,012	168,698
Costo del Servicio Inmobiliario	144,628	55,391	58,216	142,855	132,361	58,725	32,087
Utilidad Bruta	198,039	147,062	212,168	185,706	212,970	106,287	136,611
Gasto de Operación	23,254	19,349	21,254	27,047	23,133	9,370	9,126
Otros Ingresos	18,487	28,955	12,494	14,190	12,778	7,200	6,237
EBIT (Resultado Operativo)	144,726	-35,477	113,378	83,712	118,812	96,117	117,841
EBITDA Ajustado	207,498	116,168	175,012	201,572	215,016	101,078	106,148
Ingresos Financieros	10,015	6,384	4,824	9,739	10,548	3,731	5,639
Gastos Financieros	-63,679	-71,439	-77,875	-79,481	-84,486	-40,675	-38,200
Impuesto a la Renta	-39,368	55,092	8,306	-11,093	-20,399	-24,152	-19,012
Utilidad Neta	64,120	-112,315	-28,238	10,464	42,555	65,678	46,430
<b>Indicadores Financieros</b>							
<b>Liquidez</b>							
Liquidez General (veces)	1.04	1.25	1.41	1.07	1.47	1.22	1.76
Capital de Trabajo	4,208	15,708	40,358	8,512	55,467	22,653	99,329
Periodo Medio de Cobro (días)	3	7	6	7	27	10	57
Periodo Medio de Pago (días)	72	151	110	39	45	40	45
Periodo Medio de Perm. Inv. (días)	39	10	15	6	11	12	18
Ciclo de Conversión Neto (días)	-30	-134	-89	-26	-7	-19	29
<b>Solvencia</b>							
Deuda de Largo Plazo / Patr (veces)	0.78	0.99	1.06	1.03	0.92	0.89	0.86
Pasivo a Patrimonio (veces)	1.76	2.05	2.26	2.19	2.05	1.94	2.00
Activo a Patrimonio (veces)	2.76	3.05	3.26	3.19	3.05	2.94	3.00
Deuda Financiera a EBITDA Ajustado (años)	3.03	5.85	4.11	3.24	2.94	2.96	2.92
Gastos. Financieros. / Deuda Financiera	10.1%	10.5%	10.8%	12.2%	13.4%	12.9%	12.7%
Deuda Financiera. / Patrimonio (veces)	0.79	1.02	1.13	1.08	1.02	0.95	0.98
<b>Cobertura</b>							
EBITDA Ajustado / Gastos Financieros. 12M (veces)	3.26	1.63	2.25	2.54	2.54	2.62	2.68
Ratio de Servicio de Cobertura de Deuda	2.97	1.34	1.48	1.92	1.53	1.76	1.40
<b>Rentabilidad</b>							
ROE 12M	19.3%	-26.3%	-5.3%	2.0%	6.8%	4.0%	3.6%
ROA 12M	8.0%	-9.0%	-1.7%	0.6%	2.2%	1.3%	1.2%
Margen Bruto	57.8%	72.6%	78.5%	56.5%	61.7%	64.4%	81.0%
Margen Operativo Ajustado	58.9%	54.9%	63.3%	60.3%	61.2%	60.1%	61.8%
Margen EBITDA Ajustado 12M	60.6%	57.4%	64.7%	61.3%	62.3%	61.7%	63.1%
Margen Neto	18.7%	-55.5%	-10.4%	3.2%	12.3%	39.8%	27.5%

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

Administradora Jockey Plaza Shopping Center (En miles de S/)	Dic-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Jun-23	Jun-24
<b>Estado de Flujo de Efectivo</b>							
<b>Flujo de Actividades de Operación</b>							
Cobranza a clientes	341,387	254,436	300,699	386,253	412,751	200,940	212,419
Pago a proveedores	-102,920	-86,630	-85,038	-105,830	-115,547	-55,014	-58,563
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	-31,275	-26,480	-17,044	-21,962	-26,690	-15,431	-17,441
Pago de intereses por préstamos bancarios	-35,797	-43,507	-48,590	-48,192	-48,137	-23,939	-24,120
Pago de intereses por pasivo por arrendamiento	-24,993	-24,174	-25,781	-24,588	-29,191	-261	-787
Pago de tributos (impuestos a las ganancias)	-31,577	-18,452	-3,959	-53,184	-64,434	-35,783	-25,949
Pago de otros tributos	-	-14,198	-39,310	-6,179	-51,165	-34,740	-30,506
Otros (pagos) cobros relativos a la operación	4,889	8,840	3,456	9,575	-9,731	-8,375	7,235
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de operación</b>	<b>119,714</b>	<b>49,835</b>	<b>84,433</b>	<b>135,893</b>	<b>67,856</b>	<b>27,397</b>	<b>62,288</b>
<b>Flujo de Actividades de Inversión</b>							
Pago por suscripción de fondos mutuos	-28,004	-38,511	-17,865	-23,144	-	-	-11,328
Cobros por rescate de fondos mutuos	55,043	18,092	45,387	23,346	139	139	-
Pago por compra de instalaciones, maquinaria y equipos diversos	-1,938	-330	-321	-359	-411	-22	-
Pagos por ampliación de inversiones inmobiliarias	-33,229	-8,176	-3,693	-4,566	-10,095	-2,576	-3,491
Compra de activos intangibles	-771	-	-183	-2,494	-991	-149	-
Compra de instrumentos financieros	-4,226	-	-2,166	-	-	-	-
Venta de instrumentos financieros	8,285	9,106	5,820	-	-	-	-
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas	330	6,518	938	581	73	73	855
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-22,192	-4,150	-5,908	-18,658	-23,090	-14,558	-2,691
Cobro de préstamos otorgados a terceros	-157,626	-	-	90	84	52	17
Préstamos otorgados a terceros	-	21	-	-5,301	-459	-	-
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión</b>	<b>-184,328</b>	<b>-17,430</b>	<b>22,009</b>	<b>-30,505</b>	<b>-34,750</b>	<b>-17,041</b>	<b>-16,638</b>
<b>Flujo de Actividades de Financiamiento</b>							
Préstamos bancarios	165,850	155,388	29,702	150,600	16,771	-	24,684
Pagos de arrendamientos financieros y préstamos bancarios	-47,013	-145,515	-41,003	-190,849	-25,784	-4,941	-28,686
Pago de pasivos por arrendamiento	-12,746	-22,824	-20,224	-21,914	-18,392	-2,600	-2,832
Dividendos pagados	-92,037	-51,958	-	-40,165	-26,466	-13,963	-10,036
Pago de préstamos de terceros	-15,992	-	-	-	-	-	-
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento</b>	<b>-1,938</b>	<b>-64,909</b>	<b>-31,525</b>	<b>-102,328</b>	<b>-53,871</b>	<b>-21,504</b>	<b>-16,871</b>
Variación neta de efectivo y equivalente de efectivo	-66,552	-46,702	74,917	3,060	-20,765	-11,148	28,779
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	115,842	47,985	1,283	76,200	79,260	79,260	58,495
Efectivo y equivalente de efectivo de la subsidiaria adquirida	111	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	<b>49,401</b>	<b>1,283</b>	<b>76,200</b>	<b>79,260</b>	<b>58,495</b>	<b>68,112</b>	<b>87,274</b>

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR