

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

<b>Informe con EEFF de 31 de diciembre de 2024<sup>1</sup></b>	<b>Fecha de Comité: 30 de mayo de 2025</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

<b>HISTORIAL DE CALIFICACIONES</b>					
Fecha de información	Dic-22	Jun-23	Dic-23	Jun-24	Dic-24
Fecha de comité	31/05/2023	8/11/2023	28/05/2024	27/11/2024	30/05/2025
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	Positiva	Estable	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 a 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 31 de diciembre 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 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 dic-24, los ingresos de la Compañía alcanzaron los S/ 363.6 MM, registrando un incremento anual de 5.3%. Este crecimiento es explicado principalmente por un incremento en los ingresos por arrendamientos de locales (línea de negocio inmobiliario, +4.2%). Por otro lado, los ingresos por publicidad, representados a través de la línea de negocio de Mall Media, alcanzaron los S/ 31.5 MM, registrando un incremento de 18.0%. 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.
- **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/ 224.5 MM, superior a lo registrado a dic-23 (+6.3%). Con ello, el Margen Operativo ajustado se ubicó en 61.8% (dic-23: 61.2%), por su parte el EBITDA ajustado se ubicó en S/ 228.1 MM, mostrando un incremento anual del 5.8% y un Margen EBITDA ajustado de 62.7%, por encima a lo registrado a dic-23 (62.4%).
- **Adecuados Indicadores de cobertura<sup>2</sup>.** El Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda ajustado<sup>3</sup> se ubicó en 1.05x menor a lo registrado a dic-23 (1.53x), producto del incremento de la parte corriente de la deuda de largo plazo. Adicionalmente, la compañía registra un ratio EBITDA ajustado / Gastos Financieros de 2.92x, mayor a lo registrado a dic-23 (2.55x). Finalmente, el *payback* de la compañía (Deuda Financiera / EBITDA ajustado) se ubicó en 2.81x, mejorando lo registrado a dic-23 (2.93x).

<sup>1</sup> EEFF Auditados.

<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.

- **Niveles de liquidez.** A dic-24, el nivel de liquidez se redujo a 0.87x (dic-23: 1.47x) explicado principalmente por el incremento del pasivo corriente (+67.8%), producto del préstamo puente tomado por la Compañía con el BBVA y BCP para prepagar el íntegro de la deuda del préstamo sindicado que se adquirió en junio de 2022 y prepagar préstamos de corto plazo. Considerar que el activo corriente tuvo una ligera reducción de 0.4% principalmente por las menores cuentas por cobrar a partes relacionadas. Cabe señalar que la compañía realizó préstamos a sus relacionadas, principalmente a New Company del Perú e Inversiones Castelar.
- **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 dic-24, cumple con todos los resguardos financieros solicitados.

## 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 2020 – 2024. 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 05 de diciembre 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 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/ 3,747,000.0.
- 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.

## Contexto Económico

La economía peruana registró un crecimiento de 3.3% al cierre del 2024 (dic-2023: -0.6%). Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores productivos, con excepción de construcción, que registró una caída del 0.88%. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron pesca (+76.8%), manufactura (+11.9%) y agropecuario (+7.5%). Estos tres sectores representan más del 70% de la producción nacional.

En diciembre de 2024, la actividad pesquera creció un 76.8% debido a una mayor cuota de anchoveta, lo que impulsó su aumento anual de 24.9%, mientras que el sector agropecuario también se destacó con un crecimiento del 7.5%, impulsado por la exportación de frutas y mayores cultivos de papa y tomate, alcanzando un incremento anual de 4.9%. Este buen desempeño en sectores primarios se reflejó en la minería metálica, que creció un 2.0% en diciembre y un 2.0% anual, y en los hidrocarburos, que subieron un 1.5% en el mes, con un crecimiento anual de 2.1%. Paralelamente, la manufactura de recursos primarios, vinculada a la pesca, aumentó un 34.6%, mientras que la manufactura no primaria registró un incremento del 3.7% en diciembre y un 205% anual. En cuanto a servicios, sectores como electricidad, agua, gas y comercio crecieron un 1.7% y un 306% respectivamente, mientras que la construcción, aunque con una ligera caída mensual del 0.9%, cerró el año con un incremento del 3.6%. El sector servicios también presentó una notable expansión de 4.7% en diciembre y 3.2% anual. A pesar de la mejora general, la confianza empresarial sigue en ascenso, aunque la inversión privada aún no muestra una recuperación significativa, aunque se prevé que, en los próximos años, crezca gradualmente debido a mejores condiciones financieras y estabilidad política.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ								
INDICADORES	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (E)***	2026 (E)***
PBI (var. % real)	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.0%	2.9%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	2.5%, 7.7%	1.5%, 0.2%
PBI Manufactura (var. %)	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	2.8%, 3.0%	3.0%, 2.9%
PBI Electr & Agua (var. %)	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	3.0%	2.7%
PBI Pesca (var. % real)	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	2.7%	2.4%
PBI Construcción (var. % real)	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	3.2%	2.0%
Inflación (var. % IPC)*	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	2.0%	2.0%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.36	3.60	3.97	3.81	3.71	3.73	3.75 – 3.80	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 BCRP dic-2024.

\*\*\*BCRP, Reporte de Inflación de dic-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 3.0% en 2025, lo cual se sustentaría en condiciones climáticas favorables para el desarrollo de la agricultura, la pesca y su manufactura relacionada, así como un entorno de estabilidad sociopolítica y de precios que favorezca la confianza de los agentes del sector privado, con lo cual se prevé se estimule el gasto privado y, con ello, las actividades no primarias. Para el 2026, el producto crecería 2.9% considerando que las condiciones favorables se mantengan y un escenario de estabilidad política durante las elecciones generales de 2026.

Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 2.0% para el 2025, el cual se ubicaría dentro del rango meta incluso hasta el 2026, y que responde a la menor incidencia de los fenómenos climatológicos sobre los precios de los alimentos respecto al año previo, sin embargo, aumenta ligeramente respecto al estimado previo dado que se espera una reversión más lenta en los precios de alimentos.

El balance de riesgos para la proyección de inflación se mantiene 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.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) subió de -2.8% a -3.6% del PBI entre dic-2023 y dic-2024, debido principalmente a la contracción de los ingresos corrientes por menores pagos a cuenta del impuesto a la renta de personas jurídicas domiciliadas, así como por mayores gastos corrientes del gobierno general relacionados a la capitalización de Petroperú. Ello resulta en el nivel más alto de déficit fiscal de las últimas 3 décadas.

## Sectorial Centros Comerciales

El sector de centros comerciales en Perú movilizó en 2024 alrededor de S/ 35,000 MM en ventas, equivalente a aproximadamente 2.8% del PBI nacional<sup>4</sup>. Según la ACCEP, el sector atrajo inversiones por S/ 1,860 MM en 2024 y proyecciones de aproximadamente 59 millones de visitas mensuales a los malls asociados, con 9,144 locales comerciales en operación<sup>5</sup>. En el país operan poco más de 100 centros comerciales (56.0% en Lima y 44.0% en provincias según fuentes del sector), con un espacio arrendable que equivale a unos 9.1 m<sup>2</sup> por cada 100 habitantes (frente a 22.3 m<sup>2</sup> en Chile y 12.5 m<sup>2</sup> en Colombia). Esta baja penetración indica amplio margen de crecimiento regional. Los proyectos en construcción incluyen grandes complejos (por ejemplo, el próximo Cenco Mall en San Juan de Lurigancho con 100,000 m<sup>2</sup>) para los próximos años<sup>6</sup>.

La demanda por espacio arrendable ha sido impulsada por la reconfiguración del mix comercial, donde se ha incrementado la participación de servicios, entretenimiento, gastronomía y salud, elementos que contribuyen a una mayor resiliencia operativa.

<sup>4</sup> La industria de centros comerciales acelera su crecimiento: 7% previsto para 2025 - AmericaMalls & Retail. <https://america-retail.com/paises/peru/la-industria-de-centros-comerciales-acelera-su-crecimiento-7-previsto-para-2025/>

<sup>5</sup> Ventas de centros comerciales habrían llegado a S/35 mil millones en 2024 – ACCEP. <https://www.accep.org.pe/2025/01/08/ventas-de-centros-comerciales-habrian-llegado-a-s-35-mil-millones-en-2024/>

<sup>6</sup> ¿Cómo queda el mercado de centros comerciales con la compra de Minka? – ACCEP. <https://www.accep.org.pe/2025/02/03/como-queda-el-mercado-de-centros-comerciales-con-la-compra-de-minka/>

Desde el punto de vista financiero, los niveles de renta se han mantenido estables, con incrementos moderados (4-5% anual) y una estructura contractual que en la mayoría de los casos combina alquiler base con componentes variables indexados a ventas. En centros consolidados, las tarifas de alquiler por m<sup>2</sup> oscilan entre USD 50.0 y USD 70.0 mensuales para locales menores, mientras que los espacios ancla operan bajo condiciones diferenciadas<sup>7</sup>.

Durante 2024 se inauguraron varios centros comerciales relevantes, destacando desarrollos como Parque La Molina (Lima), KM40 (Lurín) y Boulevard Puntamar (Punta Hermosa), además de ampliaciones en centros existentes en San Borja, Piura y otros. Se prevé que esta tendencia continúe en 2025, con la puesta en operación de nuevos complejos de gran escala, incluyendo Cenco Mall en San Juan de Lurigancho (~100.000 m<sup>2</sup>), entre otros proyectos anunciados.

En comparación regional, el mercado peruano de centros comerciales continúa rezagado en cuanto a penetración y consolidación frente a Chile y Colombia. Sin embargo, este rezago representa también una oportunidad de expansión para operadores establecidos, en tanto se mantenga la estabilidad macroeconómica y el crecimiento poblacional en zonas urbanas emergentes. Para 2025, el sector proyecta un crecimiento cercano al 7% en ventas, impulsado por la entrada de nuevos centros, el fortalecimiento del consumo y una mayor integración omnicanal por parte de los operadores. Bajo este escenario, el perfil operativo del sector se mantiene favorable, con fundamentos estables que respaldan las perspectivas de corto y mediano plazo.

## Aspectos Fundamentales

### Reseña

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>8</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 Bimba 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 m <sup>2</sup> y Nuevo Centro Financiero.
		2024	Apertura de nuevas marcas (Dior, Michael Kors, Grupo Inditex) y nuevo Boulevard: Stradivarius, Oysho y Massimo Dutti. Ingreso de 68 nuevas marcas y consolidación de la Torre Centro Financiero.

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

### Accionariado y Plana Gerencial

A dic-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.

<sup>7</sup> ¿Cuánto paga una marca por rentar un local de un Centro Comercial en Perú? - InformaBTL. <https://www.informabl.com/cuanto-paga-una-marca-por-rentar-un-local-de-un-centro-comercial-en-peru/#:~:text=Por%20ejemplo%2C%20en%20Per%C3%BA%2%A0el%20precio,el%20ingreso%20de%20nuevos%20locatarios>

<sup>8</sup> Los centros comerciales se manejaban como operaciones inmobiliarias.

#### ACCIONISTAS A DICIEMBRE-2024

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.

#### DIRECTORIO Y PLANA GERENCIAL A DICIEMBRE-2024

DIRECTORIO		PLANA GERENCIAL	
Carlos Enrique Palacios Rey	Presidente	Juan José Calle Quirós	CEO
Enrique Bendersky Assael	Director	Rossana Arnaiz Figallo	Directora de Adm. y Finanzas e Innovación Tecnológica
Santiago Cummins Bañados	Director	Omar Hidalgo Cossío	Gerente de Operaciones
Ana María Cummins Bañados	Director	Mariana Becerra Abusada	Directora Comercial Marketing y Nuevos Negocios
Margaret Burns Olivares	Director	Renato Campos Aguilar	Gerente de Proyectos y Desarrollo Inmobiliario
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 (84.3% de los ingresos a dic-24<sup>9</sup>), Mall Media<sup>10</sup> (8.7%) 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 una mejor experiencia, la cual está basada en una combinación de propuestas, 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 Louis Vuitton, 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.

Durante el 2024, se consolidó como la puerta de entrada para más de 20 marcas internacionales que buscaban entrar al país, consolidándose como el primer centro comercial en recibirlas. Entre las marcas destacan Dior Beauty, Hoff, Scalpers, Malva, Michael Kors, entre otras. Adicionalmente, a finales del 2024, Dyson inauguró su primera tienda en el país, siendo la primera en Sudamérica. Con relación a las tiendas existentes, se reubicó el Centro Financiero al primer nivel del Barrio Jockey, ello con la finalidad de recibir en un espacio de 4,500 m<sup>2</sup> a tres marcas del Grupo Inditex: Massimo Dutti, Stradivarius y Oysho, siendo estas las primeras tiendas en el lado sur de América Latina, adicional a la ampliación de Zara Home.

### Infraestructura

#### Principales activos

A diciembre 2024, la distribución de la compañía incluye 372 locales comerciales, 144 módulos y 77 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:

1. **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.
2. **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.
3. **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.
4. **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.

<sup>9</sup> Este rubro considera los ingresos por recuperación de gastos operativos.

<sup>10</sup> Agrupa principalmente al Mall Media, Pantallas Digitales, Canal J, entre otros.

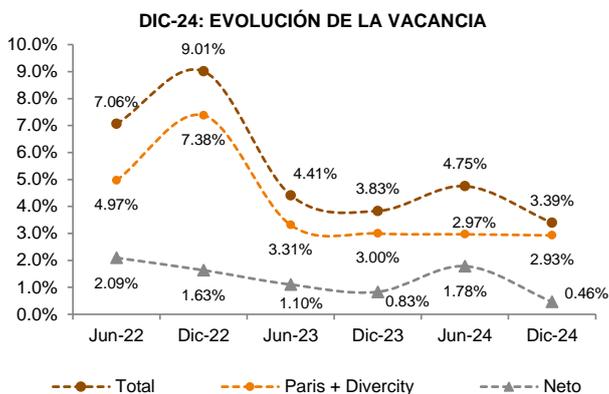
**ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA: TOTAL DE DERECHO DE SUPERFICIE A DIC-24**

Inmueble	Área m <sup>2</sup>
<b>TERRENO</b>	
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 dic-24 fue de 0.46%, sin considerar los metros cuadrados que liberó Divercity y Paris. Cabe indicar que la vacancia por Cencosud (Paris) alcanzó los 69.0 m2, 0.04% y por Divercity totalizó los 5,002 m2, 2.93%, dando como resultado una vacancia total de 5,852 m2, 3.39%, considerando dichos locales. Con ello, se evidencia una reducción en la vacancia, dado los nuevos ingresos de marcas, como las del grupo Inditex (Stradivarius, Oysho y Massimo Dutti), 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 reconvierte en Adidas primer y segundo piso.



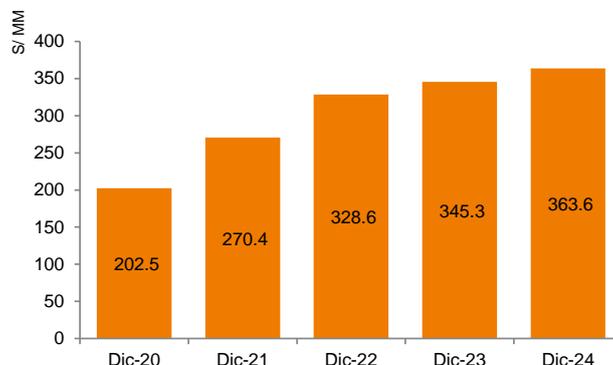
Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

**Análisis Financiero**

**Eficiencia Operativa**

A dic-24, los ingresos de la Compañía alcanzaron los S/ 363.6 MM, registrando un incremento anual de 5.3% (+S/ 18.2 MM). Este crecimiento es explicado principalmente por un incremento en los ingresos por arrendamientos de locales (línea de negocio inmobiliario), la cual alcanzó los S/ 306.6 MM (+S/ 12.4 MM, +4.2%). Por otro lado, los ingresos por publicidad, representados a través de la línea de negocio de Mall Media, alcanzaron los S/ 31.5 MM, registrando un incremento de S/ 4.8 MM (+18.0%). 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. Por otro lado, la compañía presenta también ingresos por recuperación de gastos operativos, la cual a la fecha de corte alcanzó los S/ 78.7 MM (+6.4%), focalizado en recuperación de gastos comunes, energía y agua.

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



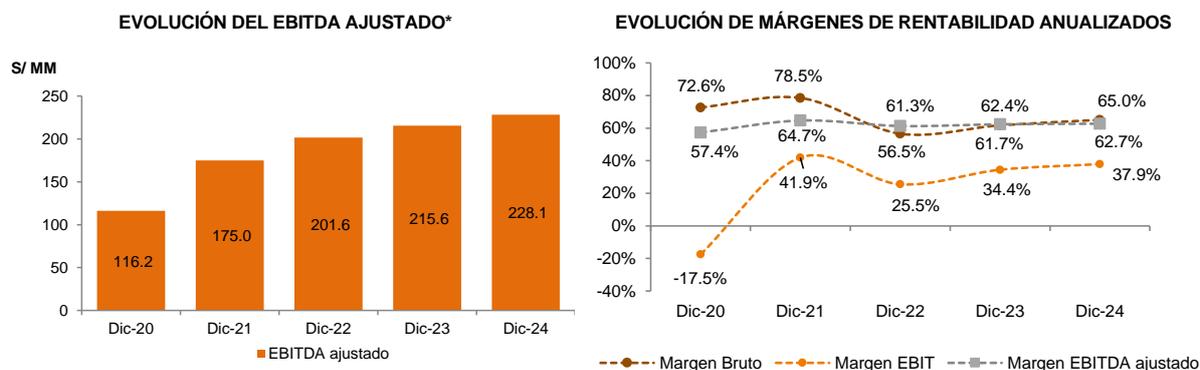
Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

\* 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/ 127.3 MM, menor a lo registrado a dic-23 (S/ 132.4 MM), producto de la reducción en el cambio del valor razonable de los activos por derecho de uso de las parcelas B, I, C1-BI, y F (-S/ 6.3 MM, -29.3%). Con ello, a dic-24, el Resultado Operativo (EBIT) se ubicó en S/ 137.7 MM, por encima a lo registrado a dic-23 (+S/ 18.9 MM, +15.9%).

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>11</sup> de S/ 224.5 MM, superior a lo registrado a dic-23 (S/ 211.2 MM, +6.3%). Con ello, el Margen Operativo ajustado se ubicó en 61.8% (dic-23: 61.2%), por su parte el EBITDA ajustado<sup>12</sup> se ubicó en S/ 228.1 MM, por encima a lo registrado a dic-23 (S/ 215.6 MM), mostrando un incremento del 5.8% (+S/ 12.6 MM), y un Margen EBITDA ajustado de 62.7%, por encima a lo registrado a dic-23 (62.4%).

Por otro lado, la compañía registra pérdida por diferencia de cambio por un total de S/ 9.9 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 dic-23 (S/ 18.0 MM). Con ello se registró una Utilidad Neta positiva de S/ 35.1 MM, menor a lo registrado a dic-23, donde registró utilidad neta de S/ 42.6 MM (-S/ 7.4 MM).



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/ 432.4 MM, por encima a lo registrado a dic-23 (+4.7%, +S/ 19.6 MM). Adicionalmente, el flujo de caja proveniente de las actividades de operación totalizó en S/ 108.2 MM, mostrando un incremento de +S/ 40.4 MM interanual (+59.5%), dado el menor pago de otros tributos aunado a la reducción en el pago de intereses (-S/ 1.0 MM, -2.1%), como resultado de la gestión de tasas de interés y el reperfilamiento del préstamo sindicado. Con relación a las actividades de inversión, se registró necesidades por S/ 26.8 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 *flagships retail*. Finalmente, con relación a las actividades de financiamiento se tuvo necesidades por S/ 37.2 MM, menor a las necesidades del corte de dic-23 (S/ 53.9 MM), dado los menores dividendos pagados, aunado a mayor préstamos bancarios que fueron compensados con el pago de arrendamientos financieros y préstamos bancarios que dejó un saldo positivo de S/ 1.9 MM (dic-23: saldo negativo de S/ 9.0 MM). Es así como se registró una variación del efectivo y equivalente de efectivo de S/ 44.2 MM, proveniente principalmente de la mayor cobranza señalada.

En términos de rentabilidad, el ROAE a dic-24 fue de 5.5%, menor a lo registrado a dic-23 (6.8%), dado el menor margen neto registrado al corte de evaluación (9.7%, dic-23: 12.3%).

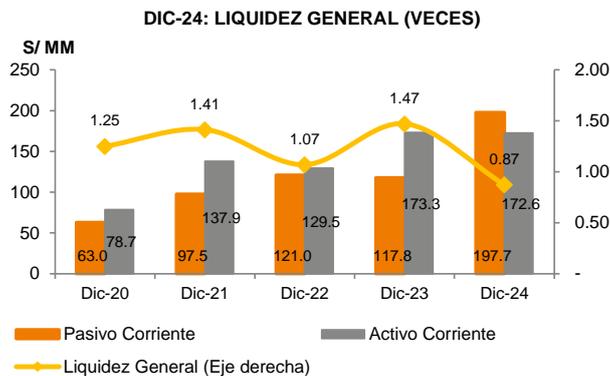
### Liquidez

A dic-24, el nivel de liquidez se redujo a 0.87x (dic-23: 1.47x) explicado principalmente por el incremento del pasivo corriente (+67.8%), producto del préstamo puente tomado por la Compañía con el BBVA y BCP para prepagar el integro de la deuda del préstamo sindicado que se adquirió en junio de 2022 y prepagar préstamos de corto plazo. Considerar que el activo corriente tuvo una ligera reducción de 0.4% principalmente por las menores cuentas por cobrar a partes relacionadas. Cabe señalar que la compañía realizó préstamos a sus relacionadas, principalmente a New Company del Perú e Inversiones Castelar.

Para los próximos años, la compañía proyecta un saldo positivo de flujo de caja, es así que para cierre del 2025, la compañía estima un flujo de caja de S/ 129.2 MM con un Margen EBITDA de 50.2%, para el 2026 el flujo de caja proyectado se incrementaría a S/ 135.3 MM, con un Margen EBITDA de 50.7%, ello apoyado sobre los mayores ingresos que se registraría del Lote B, donde se proyecta un incremento del 3.5% anual en ingresos. Finalmente, la compañía cuenta con líneas de crédito de entidades financieras que pueden ofrecer liquidez en caso se requiera.

<sup>11</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>12</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

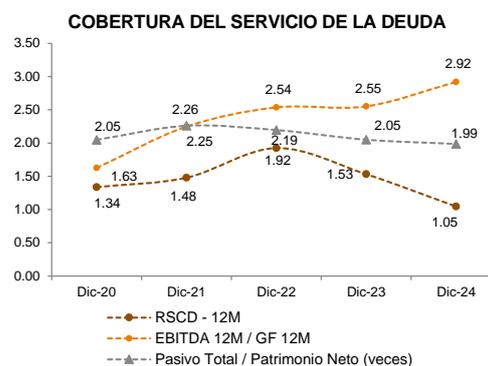
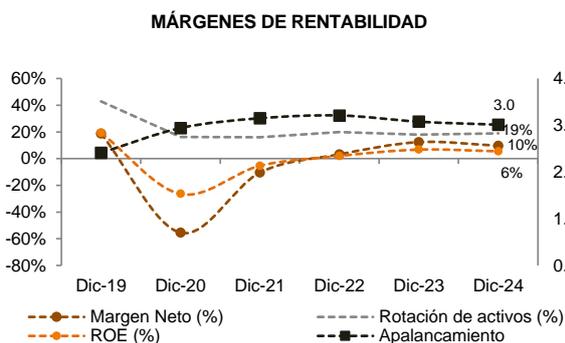
### Solvencia

La Deuda Financiera a dic-24 está compuesta principalmente de Préstamos Bancarios que totalizaron S/ 140.9 MM y Bonos Corporativos por S/ 499.0 MM. Con ello, la deuda financiera total alcanzó los S/ 641.3 MM, mayor a lo registrado a dic-23 (S/ 631.1 MM, +1.6%). 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 dic-24, la Compañía firmó un contrato de préstamo puente con el BCP y el BBVA Perú por US\$ 32.0 MM, el cual fue destinado para prepagar el íntegro de la deuda del préstamo sindicado que se adquirió en junio 2022 y prepagar préstamos de corto plazo.

Con ello, el ratio Deuda Financiera Total / Pasivo total se ubicó en 51.0%, en línea a lo registrado a dic-23 (49.7%). Por otro lado, el Patrimonio de la compañía se ubicó en S/ 633.3 MM, mayor en 2.3% a lo registrado a dic-23, principalmente por un incremento de los resultados acumulados por una suma de +S/ 14.2 MM, dado la reconversión de metros cuadrados estratégicos, principalmente la mudanza del centro financiero permitió el ingreso de cuatro marcas del Grupo Inditex (Zara Home, Stradivarius, Oysho y Massimo Dutti), lo que permitió un incremento del flujo de visitas al centro comercial durante el 2024. Adicionalmente, la compañía tuvo la consolidación del centro financiero y del flujo en el hall que conecta el centro financiero con Oeshle, donde se incrementó en 32.0%, dado la incorporación de 15 nuevas marcas. Con ello el ratio Deuda Financiera Total / Patrimonio se redujo a 1.01x (dic-23: 1.02x).

La compañía mantiene niveles de apalancamiento moderados (Pasivo / Patrimonio), los cuales históricamente se han mantenido similares. A dic-24 registró una mejora, ubicándose en 1.99x (dic-23: 2.05x), asimismo, cuenta con un grado de propiedad<sup>13</sup> de 33.5%, 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 ajustado<sup>14</sup> se ubicó en 1.05x menor a lo registrado a dic-23 (1.53x), 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 de 2.92x, mayor a lo registrado a dic-23 (2.55x). Finalmente, el *payback* de la compañía (Deuda Financiera / EBITDA ajustado) se ubicó en 2.81x, mejorando lo registrado a dic-23 (2.93x).



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

<sup>13</sup> Patrimonio/Activos Totales.

<sup>14</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.

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**

<b>Tipo de Emisión</b>	Pública
<b>Monto de la Emisión</b>	USD 150 MM
<b>Pago de Capital</b>	Veinte pagos iguales, a partir de la cuadragésima primera (41) fecha de vencimiento, hasta fecha de redención.
<b>Pago de Intereses</b>	Trimestral.
<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

**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	9.16%	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

**Segundo Programa de Bonos Corporativos de Jockey Plaza**

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:**

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 dic-24, la compañía viene cumpliendo con los resguardos financieros del programa.

RESGUARDOS FINANCIEROS					
	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24
Deuda Financiera	679.3	720.0	653.9	631.1	641.3
Patrimonio	667.4	639.1	604.7	619.2	633.3
<b>Deuda Financiera / Patrimonio</b>	<b>1.02</b>	<b>1.13</b>	<b>1.08</b>	<b>1.02</b>	<b>1.01</b>
EBITDA ajustado (sin considerar propiedades de inversión)	145.0	197.0	164.0	192.0	214.0
Amortización + Intereses	45.0	53.0	57.5	57.0	57.0
<b>EBITDA / Amortización + Intereses</b>	<b>3.22</b>	<b>3.69</b>	<b>2.85</b>	<b>3.36</b>	<b>3.74</b>
Valor de Propiedades de Inversión	1,024.8	1,017.0	989.3	873.0	847.9
Obligaciones Garantizadas	632.0	683.6	626.2	596.5	619.7
<b>Ratio de Cobertura de Obligaciones Garantizadas</b>	<b>1.62</b>	<b>1.49</b>	<b>1.58</b>	<b>1.46</b>	<b>1.37</b>

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

## Anexo

Administradora Jockey Plaza Shopping Center (En miles de \$/)	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24
<b>Estado de Situación Financiera</b>					
Activo Corriente	78,747	137,907	129,489	173,305	172,588
Existencias	1,379	1,372	209	1,272	2,374
Activo No Corriente	1,955,486	1,945,208	1,802,488	1,714,831	1,718,398
<b>Total Activos</b>	<b>2,034,233</b>	<b>2,083,115</b>	<b>1,931,977</b>	<b>1,888,136</b>	<b>1,890,986</b>
Pasivo Corriente	63,039	97,549	120,977	117,838	197,726
Deuda de Largo Plazo	661,575	676,843	625,157	571,208	498,423
Deuda Financiera	679,316	720,025	653,925	631,113	641,304
<b>Total Pasivos</b>	<b>1,366,852</b>	<b>1,443,973</b>	<b>1,327,272</b>	<b>1,268,973</b>	<b>1,257,656</b>
Patrimonio	667,381	639,143	604,705	619,163	633,330
<b>Estado de Resultados</b>					
Ingresos Arrendamiento de Locales y Recuperación de Gastos de Op.	202,453	270,384	328,561	345,331	363,578
Costo del Servicio Inmobiliario	55,391	58,216	142,855	132,361	127,255
Utilidad Bruta	147,062	212,168	185,706	212,970	236,323
Gasto de Operación	19,349	21,254	27,047	23,133	26,872
Otros Ingresos	28,955	12,494	14,190	12,778	24,718
<b>EBIT (Resultado Operativo)</b>	<b>-35,477</b>	<b>113,378</b>	<b>83,712</b>	<b>118,812</b>	<b>137,680</b>
EBITDA Ajustado	116,168	175,012	201,572	215,565	228,143
Ingresos Financieros	6,384	4,824	9,739	10,548	11,030
Gastos Financieros	-71,439	-77,875	-79,481	-84,486	-78,172
Impuesto a la Renta	55,092	8,306	-11,093	-20,399	-22,693
<b>Utilidad Neta</b>	<b>-112,315</b>	<b>-28,238</b>	<b>10,464</b>	<b>42,555</b>	<b>35,140</b>
<b>Indicadores Financieros</b>					
<b>Liquidez</b>					
Liquidez General (veces)	1.25	1.41	1.07	1.47	0.87
Capital de Trabajo	15,708	40,358	8,512	55,467	-25,138
Periodo Medio de Cobro (días)	7	6	7	27	55
Periodo Medio de Pago (días)	151	110	39	45	37
Periodo Medio de Perm. Inv. (días)	10	15	6	11	10
Ciclo de Conversión Neto (días)	-134	-89	-26	-7	29
<b>Solvencia</b>					
Deuda de Largo Plazo / Patrimonio (veces)	0.99	1.06	1.03	0.92	0.79
Pasivo a Patrimonio (veces)	2.05	2.26	2.19	2.05	1.99
Activo a Patrimonio (veces)	3.05	3.26	3.19	3.05	2.99
Deuda Financiera a EBITDA Ajustado (años)	5.85	4.11	3.24	2.93	2.81
Gastos Financieros / Deuda Financiera	10.5%	10.8%	12.2%	13.4%	12.2%
Deuda Financieros / Patrimonio (veces)	1.02	1.13	1.08	1.02	1.01
<b>Cobertura</b>					
EBITDA Ajustado / Gastos Financieros 12M (veces)	1.63	2.25	2.54	2.55	2.92
Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda	1.34	1.48	1.92	1.53	1.05
<b>Rentabilidad</b>					
ROE	-26.3%	-5.3%	2.0%	6.8%	5.5%
ROA	-9.0%	-1.7%	0.6%	2.2%	1.8%
Margen Bruto	72.6%	78.5%	56.5%	61.7%	65.0%
Margen Operativo Ajustado	54.9%	63.3%	60.3%	61.2%	61.8%
Margen EBITDA Ajustado	57.4%	64.7%	61.3%	62.4%	62.7%
Margen Neto	-55.5%	-10.4%	3.2%	12.3%	9.7%

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

Administradora Jockey Plaza Shopping Center (En miles de \$/)	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24
<b>Estado de Flujo de Efectivo</b>					
<b>Flujo de Actividades de Operación</b>					
Cobranza a clientes	254,436	300,699	386,253	412,751	432,352
Pago a proveedores	-86,630	-85,038	-105,830	-115,547	-121,277
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	-26,480	-17,044	-21,962	-26,690	-30,976
Pago de intereses por préstamos bancarios	-43,507	-48,590	-48,192	-48,137	-47,131
Pago de intereses por pasivo por arrendamiento	-24,174	-25,781	-24,588	-29,191	-27,027
Pago de tributos (impuestos a las ganancias)	-18,452	-3,959	-53,184	-64,434	-58,461
Pago de otros tributos	-14,198	-39,310	-6,179	-51,165	-43,680
Otros (pagos) cobros relativos a la operación	8,840	3,456	9,575	-9,731	4,417
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de operación</b>	<b>49,835</b>	<b>84,433</b>	<b>135,893</b>	<b>67,856</b>	<b>108,218</b>
<b>Flujo de Actividades de Inversión</b>					
Pago por suscripción de fondos mutuos	-38,511	-17,865	-23,144	-	-35,553
Cobros por rescate de fondos mutuos	18,092	45,387	23,346	139	26,215
Pago por compra de instalaciones, maquinaria y equipos diversos	-330	-321	-359	-411	-79
Pagos por ampliación de inversiones inmobiliarias	-8,176	-3,693	-4,566	-10,095	-11,866
Compra de activos intangibles	-	-183	-2,494	-991	-1,155
Compra de instrumentos financieros	-	-2,166	-	-	-
Venta de instrumentos financieros	9,106	5,820	-	-	-
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas	6,518	938	581	73	855
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-4,150	-5,908	-18,658	-23,090	-5,330
Cobro de préstamos otorgados a terceros	-	-	90	84	131
Préstamos otorgados a terceros	21	-	-5,301	-459	-54
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión</b>	<b>-17,430</b>	<b>22,009</b>	<b>-30,505</b>	<b>-34,750</b>	<b>-26,837</b>
<b>Flujo de Actividades de Financiamiento</b>					
Préstamos bancarios	155,388	29,702	150,600	16,771	172,890
Pagos de arrendamientos financieros y préstamos bancarios	-145,515	-41,003	-190,849	-25,784	-170,997
Pago de pasivos por arrendamiento	-22,824	-20,224	-21,914	-18,392	-21,922
Dividendos pagados	-51,958	-	-40,165	-26,466	-17,170
Pago de préstamos de terceros	-	-	-	-	-
<b>Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento</b>	<b>-64,909</b>	<b>-31,525</b>	<b>-102,328</b>	<b>-53,871</b>	<b>-37,199</b>
Variación neta de efectivo y equivalente de efectivo	-46,702	74,917	3,060	-20,765	44,182
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	47,985	1,283	76,200	79,260	58,495
Efectivo y equivalente de efectivo de la subsidiaria adquirida	-	-	-	-	-
<b>Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al final del año</b>	<b>1,283</b>	<b>76,200</b>	<b>79,260</b>	<b>58,495</b>	<b>102,677</b>

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR