

## ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER S.A.

|                                                            |                                                 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Informe con EEFF de 30 de junio de 2025<sup>1</sup></b> | <b>Fecha de Comité: 28 de noviembre de 2025</b> |
| Periodicidad de actualización: Semestral                   | Sector Inmobiliario, Perú                       |

|                                                                                         |                                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Equipo de Análisis</b>                                                               |                                                                                            |                |
| Paul Solís Palomino<br><a href="mailto:psolis@ratingspcr.com">psolis@ratingspcr.com</a> | Michael Landauro<br><a href="mailto:mlandauro@ratingspcr.com">mlandauro@ratingspcr.com</a> | (511) 208.2530 |

| HISTORIAL DE CALIFICACIONES                                                 |           |            |            |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| Fecha de información                                                        | Jun-23    | Dic-23     | Jun-24     | Dic-24     | Jun-25     |
| Fecha de comité                                                             | 8/11/2023 | 28/05/2024 | 27/11/2024 | 30/05/2025 | 28/11/2025 |
| 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         | AA         |
| Perspectiva                                                                 | Positiva  | Estable    | 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 30 de junio de 2025. 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 jun-25, los ingresos de la Compañía alcanzaron los S/ 179.0 MM, registrando un incremento anual de 6.1% (+S/ 10.3 MM) y continuando la senda de crecimiento de los cortes previos. Este incremento es explicado principalmente por un incremento en los ingresos por arrendamientos de locales (línea de negocio inmobiliario), la cual alcanzó los S/ 153.8 MM (+S/ 9.8 MM, +6.8%), ante el ingreso de marcas relevantes como Inditex, Alo Yoga, Scalpers, entre otros, que han contribuido a reforzar la propuesta de valor del centro comercial. Por otro lado, los ingresos por publicidad, representados a través de la línea de negocio de Mall Media, alcanzaron los S/ 13.2MM, registrando un incremento de S/ 0.2 MM (+1.8%). 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/ 110.0 MM, superior a lo registrado a jun-24 (S/ 104.2 MM, +5.5%). Con ello, el Margen Operativo ajustado se ubicó en 61.4% (jun-24: 61.8%), por su parte el EBITDA ajustado se ubicó en S/ 111.6 MM, por encima a lo registrado a jun-24 (S/ 106.1 MM), mostrando un incremento del 5.1% (+S/ 5.5 MM), y un Margen EBITDA ajustado LTM de 62.5%, alineado a lo registrado a dic-24 (62.7%).
- **Adecuados Indicadores de cobertura<sup>2</sup>.** El Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda ajustado<sup>3</sup> se ubicó en 1.02x menor a lo registrado a dic-24 (1.05x), producto del incremento de la parte corriente de la deuda de largo plazo ante

<sup>1</sup> EEFF no 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.

los próximos vencimientos. Adicionalmente, la compañía registra un ratio EBITDA ajustado / Gastos Financieros de 3.13x, mayor a lo registrado a dic-24 (2.92x). Finalmente, el *payback* de la compañía (Deuda Financiera / EBITDA ajustado) se ubicó en 2.55x, mejorando lo registrado a dic-24 (2.81x).

- **Niveles de liquidez.** A jun-25, el nivel de liquidez se redujo a 0.85x (dic-24: 0.87x) explicado principalmente por el incremento del pasivo corriente (+17.1%), producto del incremento de la parte corriente de los bonos corporativos, los cuales se empezarán a pagar a partir del primer trimestre del 2026. Ante ello, en julio 2025, la compañía estructuró un préstamo sindicado con el BCP, BBVA y BCI para reestructurar su deuda, otorgándole 5 años de gracia. Considerar que el activo corriente tuvo un incremento también de 13.9% impulsado por el mayor portafolio de inversiones financieras, principalmente en cuotas de participación de fondos mutuos y notas estructuradas, reflejando la política financiera conservadora de la compañía. Finalmente, la compañía cuenta con líneas de crédito de entidades financieras que pueden ofrecer liquidez en caso se requiera.
- **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-25, 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 vinculado al crecimiento de la economía peruana y al nivel de consumo del público al cual atienden los locatarios.

## Hechos de Importancia

- Con fecha 16 de octubre de 2025, la compañía acordó, en Junta Universal de Accionistas, la distribución de Dividendos acumulados del ejercicio 2015, por un monto de S/ 3,416,000.0.
- Con fecha 25 de julio de 2025, la compañía acordó, en Junta Universal de Accionistas, la distribución de Dividendos acumulados del ejercicio 2015, por un monto de S/ 3,555,000.0.
- Con fecha 22 de julio de 2025, mediante Sesión de Directorio, se aprobó la capitalización de los créditos que mantiene en New Company del Perú S.A., empresa que forma parte de su grupo económico, por la suma de S/ 60,6984,098.00, lo que representan el 66.39% de participación en el capital social.
- Con fecha 20 de mayo de 2025, la compañía acordó, en Junta Universal de Accionistas, la distribución de Dividendos acumulados del ejercicio 2015, por un monto de S/ 3,693,000.0.
- Con fecha 27 de marzo de 2025, la compañía acordó, en Junta Universal de Accionistas, la distribución de Dividendos acumulados del ejercicio 2015, por un monto de S/ 3,643,000.0.

- 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.

## Contexto Económico

A junio del 2025, la economía peruana registró un crecimiento de 3.8% los últimos doce meses. Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores, con excepción de financieros y seguros. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron agropecuario (+4.3%), pesca (+5.8%), manufactura (+4.8%), construcción (3.9%), comercio (3.9%) y transporte (6.6%).

Al primer semestre del 2025, el sector agropecuario tuvo un buen desempeño principalmente por la actividad agrícola, impulsada por la producción de aceituna, cacao y palta, ante mayores niveles de superficie sembrada y mejores condiciones climáticas. El sector pesca mostró un incremento en su producción por el mayor tonelaje capturado de especies tanto de origen marítimo y continental, destinados al consumo humano indirecto y de uso industrial. Respecto a la manufactura, su crecimiento estuvo asociado a la mayor producción de ramas de elaboración y conservación de pescados, refinación de petróleo y el subsector textil. En cuanto a construcción, este aumentó en línea con el consumo interno de cemento y al avance físico de obras. El sector comercio estuvo impulsado por las ventas al por mayor. Finalmente, el sector transporte tuvo un mayor dinamismo derivado de sus tres componentes aéreo, marítimo y terrestre.

| PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ |        |       |        |        |       |         |             |             |
|----------------------------------------------|--------|-------|--------|--------|-------|---------|-------------|-------------|
| INDICADORES                                  | 2020   | 2021  | 2022   | 2023   | 2024  | 1S-2025 | 2025 (E)*** | 2026 (E)*** |
| PBI (var. % real)                            | -11.0% | 13.6% | 2.7%   | -0.6%  | 3.3%  | 3.8%    | 3.1%        | 2.9%        |
| PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)         | -13.4% | 7.5%  | 0.35%  | 8.2%   | 2.0%  | 1.8%    | 0.3%, 4.0%  | 2.3%, 3.6%  |
| PBI Manufactura (var. %)                     | -12.5% | 18.6% | 1.0%   | -6.7%  | 3.9%  | 4.8%    | 4.1%, 2.5%  | 1.8%, 2.9%  |
| PBI Elec. & Agua (var. %)                    | -6.1%  | 8.5%  | 3.9%   | 3.7%   | 2.4%  | 2.0%    | 2.8%        | 2.7%        |
| PBI Pesca (var. % real)                      | 4.2%   | 2.8%  | -13.7% | -19.8% | 24.9% | 5.8%    | 8.6%        | -3.1%       |
| PBI Construcción (var. % real)               | -13.3% | 34.5% | 3.0%   | -7.9%  | 3.6%  | 3.9%    | 3.8%        | 2.0%        |
| Inflación (var. % IPC)*                      | 2.0%   | 6.4%  | 8.5%   | 3.2%   | 2.0%  | 1.7%    | 2.2%-2.3%   | 2.2%-2.5%   |
| Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**        | 3.60   | 3.97  | 3.81   | 3.71   | 3.77  | 3.54    | 3.70        | 3.73-3.75   |

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

\*Variación porcentual últimos 12 meses

\*\*SBS, tipo de cambio contable. Proyecciones: Encuesta de Expectativas BCRP jun-2025.

\*\*\*BCRP, Reporte de Inflación de jun-2025. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

El BCRP<sup>4</sup> proyecta que la economía tendrá una expansión de 3.1% en 2025, menor a lo estimado en el reporte de mar-2025 debido a un menor crecimiento esperado en los sectores de minería e hidrocarburos, ello alineado a condiciones climáticas más estables respecto al 2024 y una menor producción del hierro. Por el contrario, 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 1.8% para el 2025 y 2.0% para el 2026, manteniéndose en el rango meta y que responde a la reversión de los efectos de choque de oferta, una actividad económica en niveles potenciales y expectativas de inflación decrecientes hacia nivel medio del rango meta.

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 la mayor incertidumbre sobre el impacto de las medidas económicas de EE.UU., el debilitamiento del tipo de cambio, salida de capitales debido que los inversionistas buscarían recomponer sus portafolios con mejores perfiles de retorno y riesgo; (ii) altos niveles de endeudamiento en varias economías, que dificultaría el ajuste de sus presupuestos fiscales y deuda pública; (iii) choques de demanda externa por un menor crecimiento esperado global que podría reducir la demanda de nuestros principales productos de exportación y (iv) el próximo periodo electoral, que elevaría la incertidumbre política y social, lo que podría influir en el riesgo país, variación de tipo de cambio y/o salida de capitales.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) se registró en -2.6% a junio del 2025 (dic-2024: -3.5%), debido principalmente al mayor registro de ingresos corrientes, en términos nominales, por la recaudación de impuesto a la renta, impuesto general a la venta e ingresos no tributarios, en línea con la recuperación económica. Por otro lado, los gastos corrientes se incrementaron, en menor medida, en las tres instancias de gobiernos por gastos en formación de capital y honramiento de garantías de Petroperú.

## Aspectos Fundamentales

### Reseña

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A. (en adelante AJPS, 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

<sup>4</sup> Reporte de inflación jun-25.

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

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.

Además, en julio de 2025, la Compañía se convirtió en socia mayoritaria de New Company del Perú S.A., la cual cuenta con el derecho de superficie del Lote H, un activo estratégico que amplía la capacidad de la Compañía para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. El Lote H será destinado a la construcción de un Premium Outlet, cuya inauguración está programada para 2026. Esta incorporación fortalece el portafolio de activos de la Compañía al añadir un nuevo espacio de expansión comercial. 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.       | 2016 | Inauguración del Barrio Jockey y tienda Paris: remodelación Food Hall.                                                                                                                                                                                                                   |
| 1999               | Se construye el Bowling y la zona de restaurantes.                                                                 | 2017 | Se remodela la tienda Ripley y los estacionamientos.                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2000               | Se realiza la primera extensión de la Nave Central (Plaza Cielo).                                                  | 2018 | Incorporación de categorías de deporte y educación.                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2007               | Se inaugura Jockey Salud.                                                                                          | 2019 | Se inaugura YOY Lima Box Park, ampliación Zara.                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2009               | Se inaugura Jockey Kids.                                                                                           | 2020 | Ingreso de 62 nuevas marcas (Huawei, Mi Farma, entre otras)                                                                                                                                                                                                                              |
| 2010               | Se abre la primera etapa del Boulevard.                                                                            | 2021 | Inicio de operaciones de la marca española Bimba y Lola y la marca de lujo Louis Vuitton.                                                                                                                                                                                                |
| 2011               | Ingresan Sodimac, Tottus y Divercity.                                                                              | 2022 | Ingreso de 61 nuevas marcas (Smarfit, Tai Loy, Natura, entre otras) y 6 canchas de padel                                                                                                                                                                                                 |
| 2012               | Se amplía la tienda Saga Falabella y se inaugura el Centro Financiero. Se inaugura la segunda etapa del Boulevard. | 2023 | Happyland con 3,500 m2 y Nuevo Centro Financiero.                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2013               | Se inaugura la tercera etapa del Boulevard. Se inaugura Oeschle.                                                   | 2024 | Apertura de nuevas marcas (Dior, Michael Kors, Grupo Inditex) y nuevo Boulevard: Stradivarius, Oyshe y Massimo Dutti. Ingreso de 68 nuevas marcas y consolidación de la Torre Centro Financiero.                                                                                         |
| 2015               | Se abre H&M y Forever 21.                                                                                          | 2025 | La Plazuela evoluciona para integrarse como una extensión del Boulevard, incorporando un nuevo mix comercial renovado con marcas gastronómicas en tendencia, que incluyen comida asiática, panadería artesanal, opciones saludables y reposterías. Incursión en nuevos negocios (JWORK). |

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

### Accionariado y Plana Gerencial

A jun-25, 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 JUNIO 2025                                     |                |            |              |
|--------------------------------------------------------------|----------------|------------|--------------|
| 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 JUNIO 2025 |            |                                 |                                                       |
|-------------------------------------------|------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 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 Ratínoff                      | 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 (85.9% de los ingresos a jun-25<sup>6</sup>), Mall Media<sup>7</sup> (7.4%) y *Parking* (5.6%), 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 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 Alo Yoga, Dyson, Parfois, Alma en Pena, Scalpers, Geox, entre otras, así como la mudanza de Adidas, Lego, Miniso, entre otros.

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.

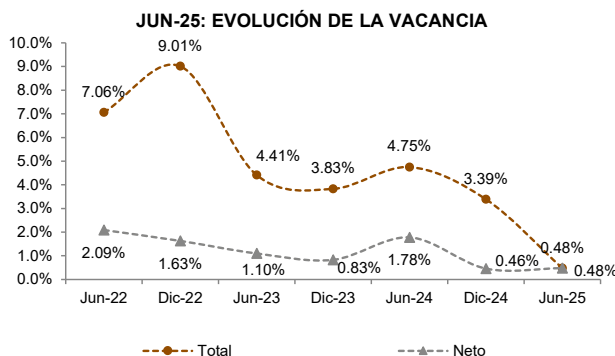
#### ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA: TOTAL DE DERECHO DE SUPERFICIE A JUNIO 2025

| 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 jun-25 fue de 0.48%, con un total de 815 m<sup>2</sup> de un total de área arrendable de 169,993 m<sup>2</sup>, este valor es como resultado de vacancias temporales por reconversión de mts<sup>2</sup>, asimismo, se consideran la ocupación de los metros cuadrados que dejó Divercity por Fun Jungle, y los próximos ingresos de Asia Mundo, KO Asian Kitchen, Dolce & Gabbana, Converse Taco Bell y la ocupación del ex espacio de Forever 21 por Adidas en el primer y segundo piso.



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

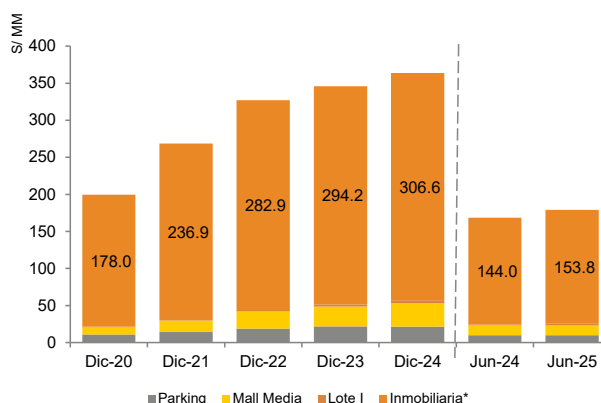
<sup>7</sup> Agrupa principalmente al Mall Media, Pantallas Digitales, Canal J, entre otros.

## Análisis Financiero

### Eficiencia Operativa

A jun-25, los ingresos de la Compañía alcanzaron los S/ 179.0 MM, registrando un incremento anual de 6.1% (+S/ 10.3 MM) y continuando la senda de crecimiento de los cortes previos. Este incremento es explicado principalmente por un incremento en los ingresos por arrendamientos de locales (línea de negocio inmobiliario), la cual alcanzó los S/ 153.8 MM (+S/ 9.8 MM, +6.8%), ante el ingreso de marcas relevantes como Inditex, Alo Yoga, Scalpers, entre otros, que han contribuido a reforzar la propuesta de valor del centro comercial. Por otro lado, los ingresos por publicidad, representados a través de la línea de negocio de Mall Media, alcanzaron los S/ 13.2MM, registrando un incremento de S/ 0.2 MM (+1.8%). 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/ 40.8 MM (+6.2%), focalizado en recuperación de gastos comunes, energía y agua.

**JUN-25: EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS\* (S/ MM)**



Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

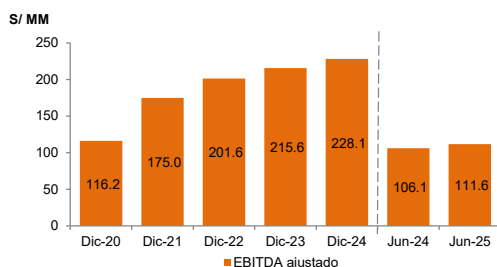
\* Incluye los ingresos por refacturaciones de gastos de operación realizadas a los locatarios.

Con relación al costo de servicio inmobiliario, se alcanzó un total de S/ 63.0 MM, mayor a lo registrado a jun-24 (S/ 32.0 MM), producto de la variación en el cambio del valor razonable de los activos por derecho de uso de las parcelas B, I, C1-BI, y F (+S/ 28.6 MM). Si no se considera dicho efecto, el Costo de Servicio Inmobiliario alcanzaría los S/ 57.6 MM, con un ligero incremento del 4.1% interanual (+S/ 2.3 MM). Con ello, a jun-25, el Resultado Operativo (EBIT) se ubicó en S/ 75.6 MM, por debajo a lo registrado a jun-24 (-S/ 42.3 MM, -35.9%).

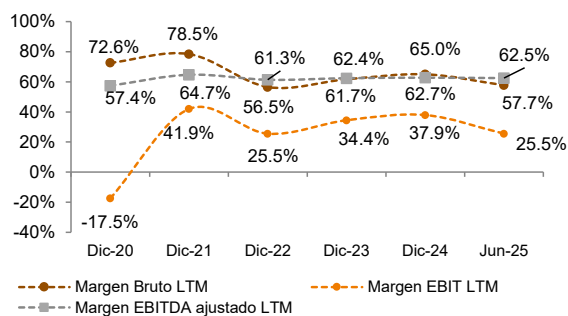
Es preciso indicar que la compañía ajusta el EBIT según la NIIF 16, esto es sin considerar los efectos del cambio del valor razonable por Derecho de Uso, Cambio en el valor razonable de Propiedades de Inversión y Otros ingresos y egresos. Considerando ello, se registró un EBIT ajustado<sup>8</sup> de S/ 110.0 MM, superior a lo registrado a jun-24 (S/ 104.2 MM, +5.5%). Con ello, el Margen Operativo ajustado se ubicó en 61.4% (jun-24: 61.8%), por su parte el EBITDA ajustado<sup>9</sup> se ubicó en S/ 111.6 MM, por encima a lo registrado a jun-24 (S/ 106.1 MM), mostrando un incremento del 5.1% (+S/ 5.5 MM), y un Margen EBITDA ajustado LTM de 62.5%, alineado a lo registrado a dic-24 (62.7%).

Por otro lado, la compañía registra ganancia por diferencia de cambio por un total de S/ 27.6 MM, este monto se ubica por encima a la pérdida cambiaria registrada a jun-24 (-S/ 19.8 MM). Con ello se registró una Utilidad Neta positiva de S/ 51.6 MM, mayor a lo registrado a jun-24, donde registró utilidad neta de S/ 46.4 MM (+S/ 5.1 MM).

**EVOLUCIÓN DEL EBITDA AJUSTADO\***



**EVOLUCIÓN DE MÁRGENES DE RENTABILIDAD ANUALIZADOS**



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.

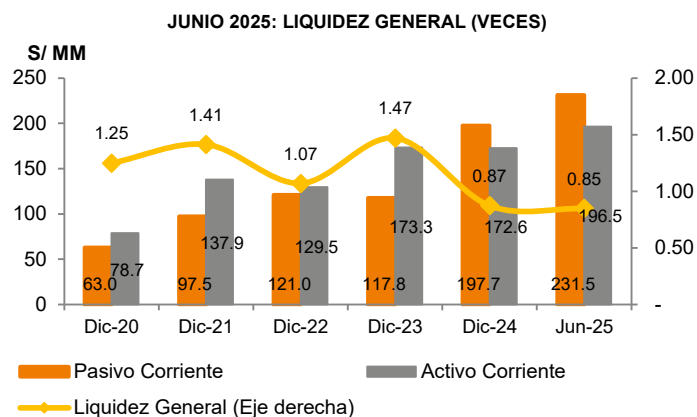
<sup>8</sup> El EBIT Ajustado no considera los otros ingresos/egresos, el cambio en el valor razonable de propiedades de inversión y el cambio en el valor razonable de activos por derecho de uso.

<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.

Con relación a la cobranza a clientes, totalizó en S/ 220.1 MM, por encima a lo registrado a jun-24 (+3.6%, +S/ 7.7 MM). Adicionalmente, el flujo de caja proveniente de las actividades de operación totalizó en S/ 65.2 MM, mostrando un incremento de +S/ 2.9 MM interanual (+4.7%), dado el menor pago de tributos y proveedores aunado a la reducción en el pago de intereses (-S/ 1.6 MM, -6.6%), como resultado de la gestión de tasas de interés y el reperfilamiento de deuda registrado en noviembre 2024 que redujo forma significativa la tasa de interés. Con relación a las actividades de inversión, se registró necesidades por S/ 53.3 MM, dado el pago por suscripción de fondos mutuos. Finalmente, con relación a las actividades de financiamiento se tuvo necesidades por S/ 27.5 MM, dado el pago de arrendamientos financieros y préstamos bancarios aunado al pago de préstamos de terceros. Es así como se registró una variación del efectivo y equivalente de efectivo de S/ -15.6 MM. En términos de rentabilidad, el ROAE a jun-25 fue de 6.2%, mayor a lo registrado a dic-24 (5.5%), dado el mayor margen neto registrado al corte de evaluación.

### Liquidez

A jun-25, el nivel de liquidez se redujo a 0.85x (dic-24: 0.87x) explicado principalmente por el incremento del pasivo corriente (+17.1%), producto del incremento de la parte corriente de los bonos corporativos, los cuales se empezarán a pagar a partir del primer trimestre del 2026. Ante ello, en julio 2025, la compañía estructuró un préstamo sindicado con el BCP, BBVA y BCI para reestructurar su deuda, otorgándole 5 años de gracia. Considerar que el activo corriente tuvo un incremento también de 13.9% impulsado por el mayor portafolio de inversiones financieras, principalmente en cuotas de participación de fondos mutuos y notas estructuradas, reflejando la política financiera conservadora de la compañía. Finalmente, la compañía cuenta con líneas de crédito de entidades financieras que pueden ofrecer liquidez en caso se requiera.



### Solvencia

La Deuda Financiera a jun-25 está compuesta principalmente de Préstamos Bancarios que totalizaron S/ 117.4 MM y Bonos Corporativos por S/ 477.5 MM. Con ello, la deuda financiera total alcanzó los S/ 596.7 MM, menor a lo registrado a dic-24 (S/ 641.3 MM, -7.0%). 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. Finalmente en julio 2025, se concretó un préstamo sindicado con el BCP, BBVA y BCI, donde se reperfilará la deuda financiera de la compañía, empezando con el tramo 1 correspondiente al sindicado vigente del BBVA y BCP y en el tramo 2 para las amortizaciones de los bonos vigentes que posee y otros usos corporativos.

Con ello, el ratio Deuda Financiera Total / Pasivo total se ubicó en 49.1%, menor a lo registrado a dic-24 (51.0%). Por otro lado, el Patrimonio de la compañía se ubicó en S/ 673.8 MM, mayor en 6.4% a lo registrado a dic-24, principalmente por un incremento de los resultados acumulados por una suma de +S/ 40.5 MM, como resultado del buen desempeño operativo y comercial, y el ingreso de marcas icónicas, aunado a la consolidación del portafolio publicitario, considerando una vacancia inferior al 1.0%. Considerando ello, el ratio Deuda Financiera Total / Patrimonio se redujo a 0.89x (dic-24: 1.01x).

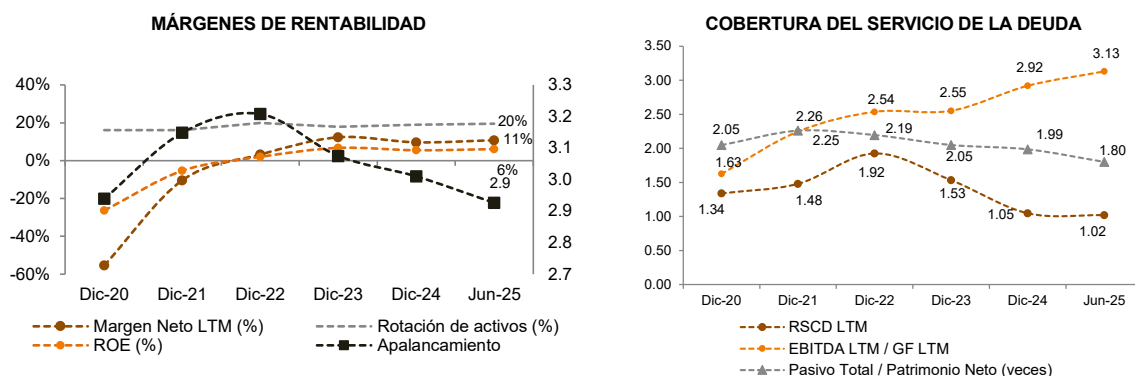
La compañía mantiene niveles de apalancamiento moderados (Pasivo / Patrimonio), los cuales históricamente se han mantenido similares. A jun-25 registró una mejora, ubicándose en 1.80x (dic-24: 1.99x), asimismo, cuenta con un grado de propiedad<sup>10</sup> de 35.7%, mayor a lo registrado a dic-24 (33.5%), con lo cual el financiamiento del Activo recae principalmente sobre el Pasivo.

Con respecto al Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda ajustado LTM<sup>11</sup>, se ubicó en 1.02x menor a lo registrado a dic-24 (1.05x), producto del incremento de la parte corriente de la deuda de largo plazo ante los próximos vencimientos. 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

<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.

compañía registra un ratio EBITDA ajustado / Gastos Financieros de 3.13x, mayor a lo registrado a dic-24 (2.92x). Finalmente, el *payback* de la compañía (Deuda Financiera / EBITDA ajustado) se ubicó en 2.55x, mejorando lo registrado a dic-24 (2.81x).



Fuente: AJPSO / 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: AJPSO / 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: AJPSO / 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:

- Derecho de superficie de la Parcela B, de extensión de 130,000 metros cuadrados.
- Los inmuebles edificados sobre la superficie de la Parcela B.
- Las Pólizas de Seguro y sus flujos, 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-25, la compañía viene cumpliendo con los resguardos financieros del programa.

| RESGUARDOS FINANCIEROS                                    |             |             |             |             |             |             |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                           | Dic-20      | Dic-21      | Dic-22      | Dic-23      | Dic-24      | Jun-24      | Jun-25      |
| Deuda Financiera                                          | 679.3       | 720.0       | 653.9       | 631.1       | 641.3       | 643.3       | 596.7       |
| Patrimonio                                                | 667.4       | 639.1       | 604.7       | 619.2       | 633.3       | 654.2       | 673.8       |
| <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> | <b>0.98</b> | <b>0.89</b> |
| EBITDA ajustado (sin considerar propiedades de inversión) | 145.0       | 197.0       | 164.0       | 192.0       | 214.0       | 221.3       | 183.0       |
| Amortización + Intereses                                  | 45.0        | 53.0        | 57.5        | 57.0        | 57.0        | 57.8        | 58.3        |
| <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> | <b>3.83</b> | <b>3.14</b> |
| Valor de Propiedades de Inversión                         | 1,024.8     | 1,017.0     | 989.3       | 873.0       | 847.9       | 869.3       | 830.8       |
| Obligaciones Garantizadas                                 | 632.0       | 683.6       | 626.2       | 596.5       | 619.7       | 595.6       | 591.1       |
| <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> | <b>1.46</b> | <b>1.41</b> |

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

## Anexo

| Administradora Jockey Plaza Shopping Center (En miles de S/)      | Dic-20    | Dic-21    | Dic-22    | Dic-23    | Dic-24    | Jun-24    | Jun-25    |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Estado de Situación Financiera</b>                             |           |           |           |           |           |           |           |
| Activo Corriente                                                  | 78,747    | 137,907   | 129,489   | 173,305   | 172,588   | 229,685   | 196,493   |
| Existencias                                                       | 1,379     | 1,372     | 209       | 1,272     | 2,374     | 7,328     | 3,374     |
| Activo No Corriente                                               | 1,955,486 | 1,945,208 | 1,802,488 | 1,714,831 | 1,718,398 | 1,730,430 | 1,691,426 |
| Total Activos                                                     | 2,034,233 | 2,083,115 | 1,931,977 | 1,888,136 | 1,890,986 | 1,960,115 | 1,887,919 |
| Pasivo Corriente                                                  | 63,039    | 97,549    | 120,977   | 117,838   | 197,726   | 130,356   | 231,469   |
| Deuda de Largo Plazo                                              | 661,575   | 676,843   | 625,157   | 571,208   | 498,423   | 565,631   | 439,214   |
| Deuda Financiera                                                  | 679,316   | 720,025   | 653,925   | 631,113   | 641,304   | 643,303   | 596,714   |
| Total Pasivos                                                     | 1,366,852 | 1,443,973 | 1,327,272 | 1,268,973 | 1,257,656 | 1,305,903 | 1,214,096 |
| Patrimonio                                                        | 667,381   | 639,143   | 604,705   | 619,163   | 633,330   | 654,212   | 673,823   |
| <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   | 168,698   | 179,026   |
| Costo del Servicio Inmobiliario                                   | 55,391    | 58,216    | 142,855   | 132,361   | 127,255   | 32,087    | 62,956    |
| Utilidad Bruta                                                    | 147,062   | 212,168   | 185,706   | 212,970   | 236,323   | 136,611   | 116,070   |
| Gasto de Operación                                                | 19,349    | 21,254    | 27,047    | 23,133    | 26,872    | 9,126     | 11,414    |
| Otros Ingresos                                                    | 28,955    | 12,494    | 14,190    | 12,778    | 24,718    | 6,237     | 3,282     |
| EBIT (Resultado Operativo)                                        | -35,477   | 113,378   | 83,712    | 118,812   | 137,680   | 117,841   | 75,550    |
| EBITDA Ajustado                                                   | 116,168   | 175,012   | 201,572   | 215,565   | 228,143   | 106,148   | 111,609   |
| Ingresos Financieros                                              | 6,384     | 4,824     | 9,739     | 10,548    | 11,030    | 5,639     | 5,448     |
| Gastos Financieros                                                | -71,439   | -77,875   | -79,481   | -84,486   | -78,172   | -38,200   | -34,680   |
| Impuesto a la Renta                                               | 55,092    | 8,306     | -11,093   | -20,399   | -22,693   | -19,012   | -22,330   |
| Utilidad Neta                                                     | -112,315  | -28,238   | 10,464    | 42,555    | 35,140    | 46,430    | 51,553    |
| <b>Indicadores Financieros</b>                                    |           |           |           |           |           |           |           |
| <b>Liquidez</b>                                                   |           |           |           |           |           |           |           |
| Liquidez General (veces)                                          | 1.25      | 1.41      | 1.07      | 1.47      | 0.87      | 1.76      | 0.85      |
| Capital de Trabajo                                                | 15,708    | 40,358    | 8,512     | 55,467    | -25,138   | 99,329    | -34,976   |
| Periodo Medio de Cobro (días)                                     | 7         | 6         | 7         | 27        | 55        | 57        | 36        |
| Periodo Medio de Pago (días)                                      | 151       | 110       | 39        | 45        | 37        | 45        | 29        |
| Periodo Medio de Perm. Inv. (días)                                | 10        | 15        | 6         | 11        | 10        | 18        | 10        |
| Ciclo de Conversión Neto (días)                                   | -134      | -89       | -26       | -7        | 29        | 29        | 16        |
| <b>Solvencia</b>                                                  |           |           |           |           |           |           |           |
| Deuda de Largo Plazo / Patr (veces)                               | 0.99      | 1.06      | 1.03      | 0.92      | 0.79      | 0.86      | 0.65      |
| Pasivo a Patrimonio (veces)                                       | 2.05      | 2.26      | 2.19      | 2.05      | 1.99      | 2.00      | 1.80      |
| Activo a Patrimonio (veces)                                       | 3.05      | 3.26      | 3.19      | 3.05      | 2.99      | 3.00      | 2.80      |
| Deuda Financiera a EBITDA Ajustado (años)                         | 5.85      | 4.11      | 3.24      | 2.93      | 2.81      | 2.92      | 2.55      |
| Gtos. Financ. / Deuda Financiera                                  | 10.5%     | 10.8%     | 12.2%     | 13.4%     | 12.2%     | 12.7%     | 12.5%     |
| Deuda Financ. / Patrimonio (veces)                                | 1.02      | 1.13      | 1.08      | 1.02      | 1.01      | 0.98      | 0.89      |
| <b>Cobertura</b>                                                  |           |           |           |           |           |           |           |
| EBITDA Ajustado / Gastos Financ. 12M (veces)                      | 1.63      | 2.25      | 2.54      | 2.55      | 2.92      | 2.69      | 3.13      |
| Ratio de Cobertura de Servicio de Deuda                           | 1.34      | 1.48      | 1.92      | 1.53      | 1.05      | 1.41      | 1.02      |
| <b>Rentabilidad</b>                                               |           |           |           |           |           |           |           |
| ROE 12M                                                           | -26.3%    | -5.3%     | 2.0%      | 6.8%      | 5.5%      | 3.6%      | 6.2%      |
| ROA 12M                                                           | -9.0%     | -1.7%     | 0.6%      | 2.2%      | 1.8%      | 1.2%      | 2.1%      |
| Margen Bruto                                                      | 72.6%     | 78.5%     | 56.5%     | 61.7%     | 65.0%     | 81.0%     | 64.8%     |
| Margen Operativo Ajustado                                         | 54.9%     | 63.3%     | 60.3%     | 61.2%     | 61.8%     | 61.8%     | 61.4%     |
| Margen EBITDA Ajustado 12M                                        | 57.4%     | 64.7%     | 61.3%     | 62.4%     | 62.7%     | 63.2%     | 62.5%     |
| Margen Neto                                                       | -55.5%    | -10.4%    | 3.2%      | 12.3%     | 9.7%      | 27.5%     | 28.8%     |

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR

| Administradora Jockey Plaza Shopping Center (En miles de S/)        | Dic-20         | Dic-21         | Dic-22          | Dic-23         | Dic-24         | Jun-24         | Jun-25         |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <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        | 212,419        | 220,114        |
| Pago a proveedores                                                  | -86,630        | -85,038        | -105,830        | -115,547       | -121,277       | -58,563        | -55,472        |
| Pago de remuneraciones y beneficios sociales                        | -26,480        | -17,044        | -21,962         | -26,690        | -30,976        | -17,441        | -19,693        |
| Pago de intereses por préstamos bancarios                           | -43,507        | -48,590        | -48,192         | -48,137        | -47,131        | -24,120        | -22,525        |
| Pago de intereses por pasivo por arrendamiento                      | -24,174        | -25,781        | -24,588         | -29,191        | -27,027        | -787           | -              |
| Pago de tributos (impuestos a las ganancias)                        | -18,452        | -3,959         | -53,184         | -64,434        | -58,461        | -25,949        | -18,638        |
| Pago de otros tributos                                              | -14,198        | -39,310        | -6,179          | -51,165        | -43,680        | -30,507        | -38,574        |
| Otros (pagos) cobros relativos a la operación                       | 8,840          | 3,456          | 9,575           | -9,731         | 4,417          | 7,235          | -              |
| <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>62,287</b>  | <b>65,212</b>  |
| <b>Flujo de Actividades de Inversión</b>                            |                |                |                 |                |                |                |                |
| Pago por suscripción de fondos mutuos                               | -38,511        | -17,865        | -23,144         | -              | -35,553        | -11,328        | -48,765        |
| 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            | -              | -1,862         |
| Pagos por ampliación de inversiones inmobiliarias                   | -8,176         | -3,693         | -4,566          | -10,095        | -11,866        | -3,491         | -1,226         |
| Compra de activos intangibles                                       | -              | -183           | -2,494          | -991           | -1,155         | -              | -220           |
| 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            | 855            | 31             |
| Préstamos otorgados a partes relacionadas                           | -4,150         | -5,908         | -18,658         | -23,090        | -5,330         | -2,691         | -1,275         |
| Cobro de préstamos otorgados a terceros                             | -              | -              | 90              | 84             | 131            | 17             | 18             |
| Préstamos otorgados a terceros                                      | 21             | -              | -5,301          | -459           | -54            | -              | -50            |
| <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>-16,638</b> | <b>-53,349</b> |
| <b>Flujo de Actividades de Financiamiento</b>                       |                |                |                 |                |                |                |                |
| Préstamos bancarios                                                 | 155,388        | 29,702         | 150,600         | 16,771         | 172,890        | 24,684         | -              |
| Pagos de arrendamientos financieros y préstamos bancarios           | -145,515       | -41,003        | -190,849        | -25,784        | -170,997       | -28,686        | -15,909        |
| Pago de pasivos por arrendamiento                                   | -22,824        | -20,224        | -21,914         | -18,392        | -21,922        | -2,832         | -1,074         |
| Dividendos pagados                                                  | -51,958        | -              | -40,165         | -26,466        | -17,170        | -10,037        | -10,468        |
| 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> | <b>-16,871</b> | <b>-27,451</b> |
| Variación neta de efectivo y equivalente de efectivo                | -46,702        | 74,917         | 3,060           | -20,765        | 44,182         | 28,778         | -15,588        |
| Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año       | 47,985         | 1,283          | 76,200          | 79,260         | 58,495         | 58,495         | 102,676        |
| 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> | <b>87,273</b>  | <b>87,088</b>  |

Fuente: AJPSC / Elaboración: PCR