

PCR ratificó la calificación de PEAA a la Primera, Segunda y Tercera Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos-Administradora Jockey Plaza Shopping Center y al Segundo Programa de Bonos Corporativos - Administradora Jockey Plaza Shopping Center, con perspectiva 'Estable'.

Lima (noviembre 28, 2025): 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.

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.

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%).

El Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda ajustado¹ 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. 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).

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.

¹ El RCSA 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.

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.

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.

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.

Metodología

Metodología utilizada para la determinación de esta calificación:

Metodología vigente para la calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores.

Información de contacto:

Información de Contacto:

Paul Solís Palomino

Analista Principal

M psolis@ratingspcr.com

Michael Landauro

Analista Senior

M mlandauro@ratingspcr.com

Oficina País

Av. El Derby 254, Of. 305 Urb. El Derby, Lima-Perú

T (511) 208-2530

Información Regulatoria:

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. 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