

**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, modificando la perspectiva de 'Estable' a 'Positiva'.**

**Lima (mayo 26, 2026):** 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, modificando la perspectiva de Estable a Positiva, con información al 31 de diciembre 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.

La Compañía mantiene una sólida generación operativa, sustentada en el crecimiento de ingresos por arrendamientos y el dinamismo en ingresos complementarios (parking y publicidad principalmente). Si bien el EBIT reportado se vio afectado por efectos no recurrentes vinculados a valorizaciones, el EBITDA y EBIT ajustados se mantienen estables, con márgenes aún elevados (EBITDA ajustado: 60.8%). No obstante, se observa una ligera compresión de márgenes, asociada a mayores costos operativos y gastos vinculados al mantenimiento y operación del centro comercial. En conjunto, la compañía conserva una adecuada capacidad de generación de flujo operativo y rentabilidad.

La Compañía presenta una mejora en su perfil de solvencia, sustentada en la reducción de deuda (-11.3%) y el fortalecimiento patrimonial, lo que permitió disminuir los niveles de apalancamiento (Deuda Financiera Neta /Patrimonio: 0.87x; Pasivo/Patrimonio: 1.74x). Asimismo, el reperfilamiento de la deuda hacia plazos más largos contribuyó a optimizar el perfil financiero y reducir presiones de corto plazo. En línea con ello, se observa una mejora en los indicadores de cobertura (RCSA: 1.55x; EBITDA/Gastos Financieros: 3.27x), evidenciando una mayor capacidad de generación para cubrir sus obligaciones financieras. En conjunto, la Compañía mantiene niveles adecuados de solvencia y flexibilidad financiera.

La Compañía muestra una mejora en su posición de liquidez, reflejada en un ratio de 1.30x, impulsado por el incremento de activos corrientes a través de la colocación de excedentes en instrumentos financieros. Asimismo, la reestructuración de la deuda sindicada pasó de corto a largo plazo (8 años con 5 de gracia) y contribuyó a reducir presiones de liquidez inmediata. En conjunto, la compañía mantiene una posición de liquidez más holgada, respaldada por una gestión financiera conservadora y el acceso a líneas de crédito disponibles.

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. Por otro lado, 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 dic-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](mailto:psolis@ratingspcr.com)

Michael Landauro

Analista Senior

**M** [mlandauro@ratingspcr.com](mailto: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