

INFORME DE
CLASIFICACIÓN

Sesión de Comité:

31 de mayo de 2023

Actualización

CLASIFICACIÓN*

Administradora Jockey Plaza Shopping
Center S.A.

Domicilio	Perú
Bonos Corporativos	AA.pe
Perspectiva	Estable

(*) *La nomenclatura “.pe”* refleja riesgos solo comparables en Perú. Para mayor detalle sobre la definición de las clasificaciones e instrumentos evaluados, ver Anexo I.

CONTACTOS

Leyla Krmelj
Ratings Manager
leyla.krmelj@moodys.com

Mariena Pizarro
VP – Senior Analyst
Mariena.Pizarro@moodys.com

Juan Carlos Alcalde
VP – Senior Analyst
JuanCarlos.Alcalde@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Perú +51 1 616 0400

Administradora Jockey Plaza Shopping
Center S.A.

Resumen

Moody's Local sube a AA.pe, desde AA-.pe, la categoría de la Primera, Segunda y Tercera Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos de Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A. (en adelante, la Compañía o Jockey Plaza). La Perspectiva cambia a Estable, desde Positiva.

La clasificación de riesgo pondera la mejora gradual en las principales métricas operativas del Centro Comercial Jockey Plaza luego del impacto de la pandemia. En este sentido, se considera la recuperación en el flujo de visitas y nivel de ventas de los locatarios del Centro Comercial a raíz de la normalización de las actividades económicas. Lo anterior no solo ha permitido a la Compañía registrar ingresos en el 2022 que estuvieron 21.52% por encima de lo exhibido en el ejercicio previo, sino que también registró un Same Store Sale positivo de 16.8% respecto al 2019. En este sentido, se destaca igualmente incremento en la ocupación del área arrendable, así como las estimaciones de la Compañía de lograr ocupación hacia el cierre del 2023 de las áreas dejadas por la salida de tiendas Paris y Divercity, estimando luego de eso un nivel de vacancia de aproximadamente 2.0%.

Las mejoras señaladas anteriormente han permitido a Jockey Plaza mejorar los niveles de solvencia, lo cual se ha visto plasmado en un baja del ratio de Palanca Financiera (deuda financiera / EBITDA LTM), el mismo que se situó en 4.95x al primer trimestre de 2023, mientras que la cobertura del Servicio de Deuda con el Flujo de Caja Operativo LTM mejoró igualmente al ubicarse en 1.58x. No obstante lo anterior, si bien ambas métricas registran su máxima recuperación desde el impacto de la pandemia, todavía no alcanzan los niveles registrados en el 2019.

Pondera igualmente el posicionamiento local de Jockey Plaza como Centro Comercial líder a nivel de ventas, con una escala de operaciones que le permite ofrecer un tenant mix diversificado y una ubicación estratégica para las tiendas flagship de marcas internacionales y tiendas de lujo. De igual manera, la clasificación considera la operación de su subsidiaria Inversiones Castelar, operadora del C.C. Boulevard de Asia, lo cual le permite ampliar su oferta en el mercado y diversificar su fuente de flujos, aunque se debe señalar también que este último presenta cierta estacionalidad en el verano.

Resulta importante señalar también que la Compañía ha implementado un plan de reserva a través del establecimiento de fondos para hacer frente a los pagos de los cupones de los Bonos Corporativos materia del presente análisis, así como para la amortización del derecho de superficie que se realiza al cierre del año. Asimismo, Jockey Plaza mantiene líneas de crédito con una disponibilidad de US\$16.7 millones al 31 de diciembre de 2022 para cubrir contingencia ante un eventual escenario de estrés de liquidez, así como para cartas fianzas e instrumentos de cobertura.

La calificación asignada considera igualmente los mejoradores de la estructura de los Bonos Corporativos, los cuales incluyen un Fideicomiso en Administración y Garantía al que se transfirió el derecho de superficie de la Parcela B (equivalente a más del 80% del total de terreno bajo operación) y todas las construcciones sobre la superficie y sub-superficies de dicha parcela, así

¹ El detalle de los instrumentos clasificados se muestra en el Anexo II del presente informe.

como las pólizas de seguros contratadas para los inmuebles señalados. Al 31 de marzo de 2023, Jockey Plaza cumplió con los resguardos financieros establecidos en cada una de las Emisiones clasificadas.

Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, limita poder asignar una mayor clasificación a los Bonos Corporativos los niveles de apalancamiento que todavía ostenta Compañía, los mismos que, si bien han mostrado una reducción gradual a lo largo de los últimos ejercicios, todavía continúan siendo altos para un rating mayor, pues por metodología, suman los pasivos por arrendamiento por derecho de uso de ciertos terrenos del Centro Comercial. Es de señalar igualmente que a la fecha la deuda incorpora un financiamiento adquirido para la compra de Inversiones Castelar.

Por otro lado, también ponderó la adhesión al Contrato de Garantías del préstamo sindicado con un saldo actual por US\$32 millones como Obligación Garantizada, encontrándose cubierta a la fecha por la misma garantía que respaldan las distintas Emisiones de Bonos Corporativos clasificadas por Moody's Local, lo cual resta fortaleza a la garantía respecto de lo que se tenía previo a dicha adhesión. Cabe recordar que dicho préstamo se utilizó para reperfilar la deuda que se tomó para la compra de Inversiones Castelar.

Fue tomado en cuenta igualmente la estructura de patrimonio de la Compañía, la misma que está conformada principalmente por utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, lo cual le resta fortaleza dado que las mismas son sujetas a distribución, lo cual potencialmente podría debilitar el ratio de Palanca Contable.

Por último, la evaluación también recoge el moderado crecimiento de la economía peruana para el 2023, las menores expectativas de crecimiento para el sector retail local, las presiones inflacionarias que seguirán por un tiempo mayor al inicialmente estimado, así como el aumento en el costo de financiamiento, todo lo cual supone mayores desafíos para la Compañía. A ello se suma el cambio en las costumbres de compra de las personas, producto de la mayor penetración del canal online, lo cual podría afectar los flujos de visitas y tickets de compra en los centros comerciales en general.

Moody's Local continuará monitoreando los principales indicadores financieros de Jockey Plaza, comunicado al mercado sobre cualquier variación en la percepción de riesgo de los Bonos Corporativos clasificados.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la clasificación

- » Mejora sostenida en el EBITDA y en el Flujo de Caja Operativo de la Compañía que se refleje a su vez en un aumento gradual en la cobertura del Servicio de Deuda.
- » Disminución de la Palanca Financiera de Jockey Plaza.

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la clasificación

- » Ajuste en el Flujo de Caja Operativo de la Compañía que debilite la cobertura del Servicio de Deuda.
- » Aumento en la Palanca Financiera por un ajuste pronunciado en el EBITDA o toma de mayor deuda.
- » Disminución de la disponibilidad de líneas de crédito y/o acceso al sistema financiero.
- » Incumplimiento de los resguardos financieros establecidos en el marco del Primer Programa de Bonos Corporativos y/o con terceros.

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » Ninguna.

Indicadores Clave

Tabla 1

Indicadores	Mar-23 LTM	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Activos (S/MM)	1,971	1,932	2,083	2,034	2,201
Ingresos (S/MM)	339	329	270	202	343
EBITDA (S/MM)	195	162	195	133	181
Deuda Financiera* / EBITDA	4.95x	5.99x	5.65x	7.53x	5.11x
EBITDA / Gastos Financieros	2.43x	2.04x	2.50x	1.86x	2.84x
(FCO + Intereses Pagados) / Servicio de Deuda	1.58x	1.67x	1.30x	1.12x	1.13x

* La deuda financiera considera el pasivo por arrendamiento (NIIF 16).

Fuente: AJPSC / Elaboración: *Moody's Local*

Tabla 2

Resguardos de la Emisión ¹	Mar-23	Dic-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Deuda Financiera / Patrimonio (<1.6x)	1.02x	1.08x	1.13x	1.02x	0.79x
EBITDA / Servicio de Deuda (>1.5x)	3.58x	2.85x	3.69x	3.20x	5.18x
Cobertura de obligaciones garantizadas (>1.2x)	1.60x	1.58x	1.49x	1.64x	2.57x

Fuente: AJPSC / Elaboración: *Moody's Local*

Perfil

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A. fue constituida en mayo de 1996 iniciando operaciones el 17 de abril de 1997. Los servicios que presta pueden ser categorizados en: i) administración de centros comerciales, destinados a la distribución y venta de toda clase de productos y demás actividades de explotación de centros comerciales y ii) servicios inmobiliarios, mediante la propiedad, administración, explotación y/o desarrollo de negocios de esa naturaleza.

Jockey Plaza mantiene un área arrendable superior a los 170,000 m², con más de 600 locatarios que se distribuyen por área ocupada, servicio ofrecido y ocupación, los que tiene rentas mínimas y rentas variables por nivel de ventas que están diferenciadas de acuerdo al tipo de cliente. El enfoque principal de la Compañía se encuentra en los sectores A, B y C1 de la población, a quienes atienden con marcas exclusivas. El Centro Comercial Jockey Plaza ha sido históricamente la primera opción de ingreso al país de las tiendas más exclusivas, lo cual le permite tener una favorable facturación promedio por visitante.

La estrategia comercial de la Compañía está enfocada en mejorar la experiencia del cliente con análisis basados en gestión de datos e información, además de buscar mayor permanencia de los locatarios, principalmente de tiendas menores y su diferenciación por marca. Jockey Plaza cuenta con una plataforma multicanal única en la industria peruana que busca fortalecer la marca propia y de los locatarios. De este modo, además de la publicidad dentro del centro comercial (mall media), despliega publicidad y entretenimiento a través del Canal J, redes sociales y su página web. Todo lo anterior ha permitido que, a lo largo de los últimos ejercicios, los ingresos de arrendamiento de la Compañía cuenten con un alto componente de renta mínima.

Desarrollos Recientes

La Junta General de Accionistas (JGA) del 11 de enero de 2022, se acordó aprobar la distribución de dividendos correspondiente a parte de los resultados acumulados del ejercicio 2015 por S/11.0 millones, los cuales fueron pagados en los meses de enero y febrero de 2022. Igualmente, en JGA de fecha 9 de marzo de 2022, se acordó aprobar la distribución de dividendos correspondientes a parte de los resultados acumulados del ejercicio 2015 por S/14.9 millones que fueron pagados en los meses de marzo y abril de 2022.

En JGA de junio de 2022, se acordó aprobar la distribución de dividendos del ejercicio 2015 por S/11.3 millones, los cuales se pagaron en los meses de junio y julio de 2022.

El 13 de diciembre de 2022, mediante Junta de Universal de Accionistas, se acordó la distribución de dividendos acumulados del ejercicio 2015 por S/7.7 millones. Del mismo modo, por medio de Junta Universal de Accionistas celebrada el día 26 de enero de 2023, se aprobó la distribución de dividendos acumulados del ejercicio 2015 por S/3.9 millones.

Por otro lado, el 31 de marzo de 2023, en Junta Obligatoria Anual de Accionistas, se aprobó (i) los EEEF y Memoria Anual del ejercicio 2022, (ii) delegación en el Directorio de la designación y contratación de los auditores externos para la realización de la auditoría de los EEEF al 31 de diciembre de 2023, y (iii) delegación en el Directorio de la facultad de aprobar el reparto de dividendos a cuenta.

Finalmente, el 04 de abril de 2023, en Asamblea General de Obligacionistas del Primer Programa de Bonos Corporativos del Jockey Plaza se acordó, entre otros: (i) la modificación de periodicidad de Asambleas Generales Informativas a una frecuencia semestral desde una frecuencia trimestral, (ii) aprobar y autorizar al Jockey Plaza para la modificación de la Primera Cláusula Adicional al Contrato Marco de Emisión para incluir los acuerdos adoptados en el numeral precedente, mediante una Segunda Adenda al Contrato Marco de Emisión, y (iii) el otorgamiento de facultades al Representante General de los Obligacionistas para ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General.

Al 31 de diciembre de 2022, el PBI aumentó 2.7% en los últimos 12 meses, según información del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP)². Dicho comportamiento estuvo explicado principalmente por el dinamismo del consumo privado, lo cual se tradujo en la

¹ Para revisar la definición y cálculo de los resguardos financieros, remitirse al Contrato Marco del Primer Programa de Bonos Corporativos Jockey Plaza.

² Reporte de Inflación BRCP (marzo 2023)

expansión de los sectores de comercio y servicios. Cabe resaltar que, para el 2023 y 2024, el BCRP proyecta un crecimiento del PBI de 2.6% y 3.0%, respectivamente, considerando los conflictos sociales³ y fenómenos climáticos que afectaron el dinamismo de diversos sectores, aunado a la revisión a la baja de la inversión privada en 2023, la misma que se espera presente una recuperación en 2024.

Adicionalmente, en enero de 2023, Moody's Investors Service cambió el Outlook de la deuda soberana peruana a Negativa desde Estable por la posibilidad de que los riesgos sociales y políticos puedan generar un deterioro en la gobernabilidad, institucionalidad y en la economía, resaltando que MIS estima un crecimiento de 2.3% para el año 2023. Por otro lado, el BCRP subió la tasa de interés de referencia a 7.75% a principios de año a fin de controlar las presiones inflacionarias existentes, reflejado en una tasa de inflación que se mantiene muy por encima del rango meta. Es importante comentar que el crecimiento en las tasas de interés tanto en moneda local como extranjera, conllevan a condiciones menos favorables para las empresas en general, incrementando el riesgo de refinanciamiento⁴ y podría, potencialmente, conllevar a ajustes en sus indicadores crediticios.

Análisis Financiero de Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.⁵

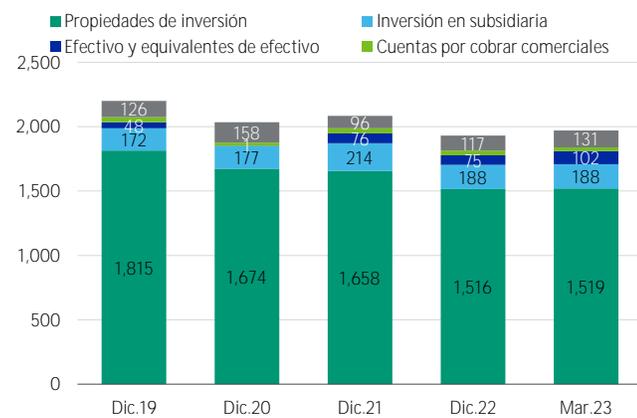
Activos y Liquidez

MAYOR ACTIVIDAD DEL NEGOCIO PERMITE AUMENTAR LA LIQUIDEZ

Al cierre del ejercicio 2022, los activos de Jockey Plaza retrocedieron 7.26%, por menor valor de las propiedades de inversión y activos por derecho de uso (78.46% de activo total), por ajustes por cambios en el valor razonable calculado bajo el método de flujos de caja descontados, por mayores tasas de descuento, dado el comportamiento de los mercados financieros. En el ejercicio 2022 se han asignado mayores recursos al C.C. Boulevard Asia, proveniente de fondos en caja y de inversiones financieras en fondos mutuos, las que vinieron acumulándose a lo largo del ejercicio. La Compañía ha otorgado préstamos a sus subsidiarias por S/18.7 millones, principalmente a Inversiones Castelar para realizar inversiones en remodelación de este centro comercial.

Gráfico 1

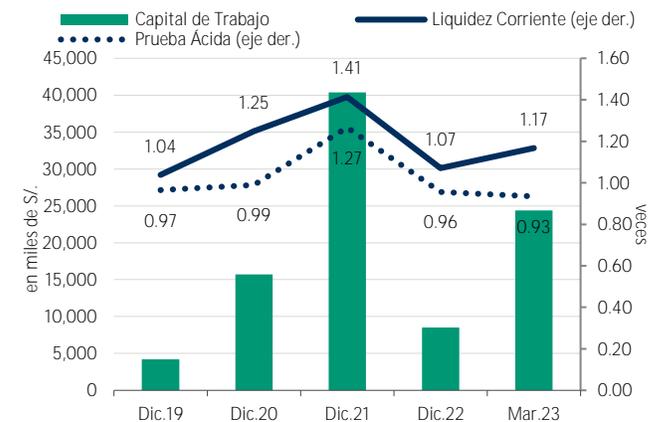
Evolución de la Estructura de Activos (S/MM)



Fuente: AJPC / Elaboración: Moody's Local

Gráfico 2

Indicadores de Liquidez



Fuente: AJPC / Elaboración: Moody's Local

Por su parte, los pasivos corrientes aumentaron 24.02% por mayores impuestos por pagar, que no pudo ser contrarrestado con la disminución de la parte corriente de la deuda bancaria luego del reperfilamiento del préstamo sindicado. Esto conllevó a un ajuste en los ratios de liquidez corriente a 1.07x, desde 1.41x registrado al cierre de 2021, así como del capital de trabajo, que bajó a S/8.5 millones (S/40.4 millones en el 2021).

Al 31 de marzo de 2023, los activos corrientes avanzaron 31.73% por mayor disponibilidad de recursos en caja, producto de la mayor actividad y mejor gestión de cobranza, que cubre el aumento de la parte corriente de la deuda bancaria por el inicio de la amortización del préstamo sindicado en setiembre de 2023, con lo que el ratio de liquidez corriente fue 1.17x, mostrando una mejoría respecto a diciembre 2022 (1.07x).

³ Para mayor información ver Moody's Local Research (23 de febrero de 2023): "Impacto de las protestas y crisis social sobre los distintos sectores de la economía": <https://www.moodylocal.com/country/pe/research>

⁴ Para mayor información ver Moody's Local Research (7 de marzo de 2023): "Análisis del riesgo de refinanciamiento en emisores peruanos": <https://www.moodylocal.com/country/pe/research>

⁵ La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018, 2019, 2020 y 2021, así como Estados financieros no Auditados al 31 de marzo de 2021 y 2022 de Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.

Estructura Financiera y Solvencia

DISMINUCIÓN DE RATIOS DE PALANCA POR PREPAGO DE LA DEUDA BANCARIA Y RECUPERACIÓN DEL EBITDA POR CRECIMIENTO DE INGRESOS

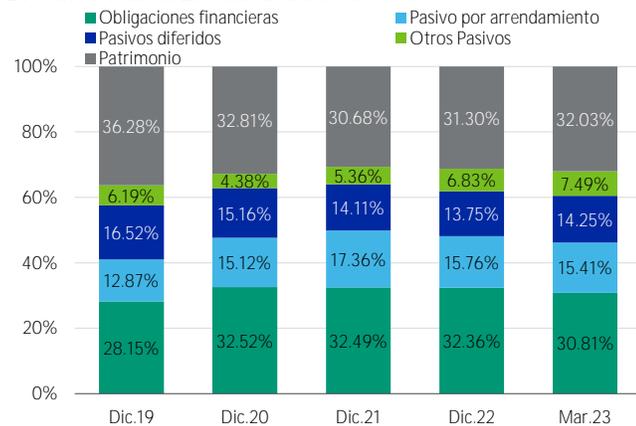
Al 31 de diciembre de 2022, la deuda financiera de la Compañía representó 73.31% de los pasivos, conformador por los Bonos Corporativos (51.79% de la deuda financiera), por deuda bancaria (15.39%) correspondiente principalmente al préstamo sindicado con el Banco de Crédito del Perú y el Banco Santander del Perú, y pasivos por arrendamiento por el derecho de uso por los terrenos en donde se ubica el C.C. Jockey Plaza. La deuda bancaria disminuyó 11.70% respecto al cierre del ejercicio 2021 por el prepago de US\$8 millones del sindicado realizado en setiembre de 2022, con lo que además de postergó el inicio del periodo de amortizaciones (a partir de setiembre 2023) y se amplió el plazo de vencimiento hasta el 2027 y con nuevas tasas de intereses.

El pasivo total retrocedió 8.08% por la disminución de la deuda financiera mencionado y por la disminución (-15.77%) del pasivo por arrendamiento por el efecto de remediación relacionado a las parcelas y el cambio de valor razonable por ajuste de tasas de interés y variación del tipo de cambio. La reducción del pasivo fue mayor que la del patrimonio por el reparto de dividendos (S/44.9 millones), lo que permitió que la Palanca Contable disminuya a 2.19x, desde 2.26x registrado al cierre de 2021. En tanto, la menor generación de EBITDA del periodo resultó en la incremento de la Palanca Financiera (Deuda Financiera/EBITDA), la cual se situó en 5.99x, desde 5.65x en el 2021.

Al 31 de marzo de 2023, los pasivos se incrementaron ligeramente (+0.92%) por efecto combinado de mayores impuestos diferidos compensando con amortización de obligaciones financieras, y dado que el patrimonio aumentó por los resultados del primer trimestre, los ratios de palanca observaron recuperación.

Gráfico 3

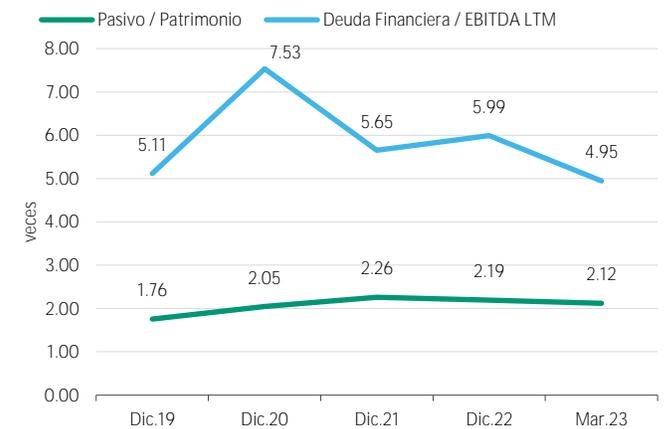
Evolución de la Estructura de Fondo



Fuente: AJPSC / Elaboración: Moody's Local

Gráfico 4

Evolución de los Indicadores de Palanca



*Incorpora el pasivo por arrendamiento operativo desde 2019

Fuente: AJPSC / Elaboración: Moody's Local

Rentabilidad y Eficiencia

RECUPERACIÓN DEL DESEMPEÑO OPERATIVO DEL CENTRO COMERCIAL PERMITE MAYORES INGRESOS Y UTILIDAD NETA

Al 31 de diciembre de 2022, los ingresos de Jockey Plaza se situaron en S/328.6 millones, +21.52% que, en el ejercicio previo, por la recuperación del flujo de visitas y ventas de los locatarios, que a su vez deriva en mayor renta variables, así como por mayor recuperación de gastos comunes e ingresos de las playas de estacionamiento. Los ingresos aún no alcanzan los niveles del 2019, pero exhiben una recuperación progresiva.

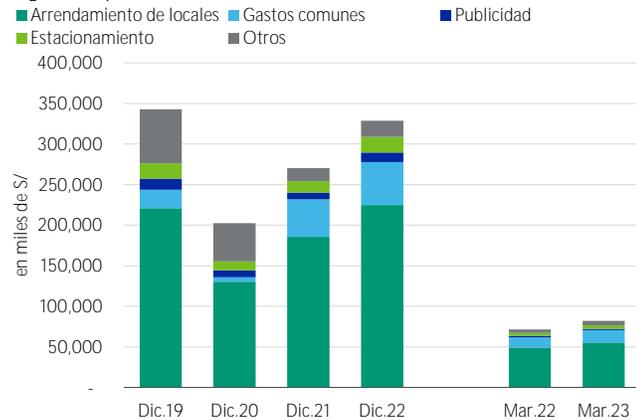
La Compañía está poniendo énfasis en la eficiencia operativa y gestión de cobranzas, por lo que sus gastos operativos son estables, con gastos variables de acuerdo con el desempeño de las ventas. No obstante, asumió mayor costo por cambios en el valor razonable de los activos por derecho de uso y en las inversiones inmobiliarias, lo que fue parcialmente compensado con la ganancia contable por diferencia cambiaria de S/34.0 millones (pérdida cambiaria por S/76.9 millones en el ejercicio 2021). Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía registró una utilidad neta por S/10.5 millones, con lo que se recuperan los indicadores de rentabilidad luego de dos años de pérdidas netas (-S/28.2 millones en el ejercicio 2021 y -S/112.3 millones en el 2020).

Al 31 de marzo de 2023, los ingresos de la Compañía fueron +14.61% con respecto al mismo periodo del 2022, confirmando la recuperación de las operaciones e ingresos, y al no registrar el ajuste por el valor razonable de los activos e inversiones, muestra un mejor

resultado operativo. En este trimestre el resultado por diferencia cambiaria ha sido menor que en el mismo periodo de 2022, aunque se mantiene un resultado neto positivo de S/30.5 millones.

Gráfico 5

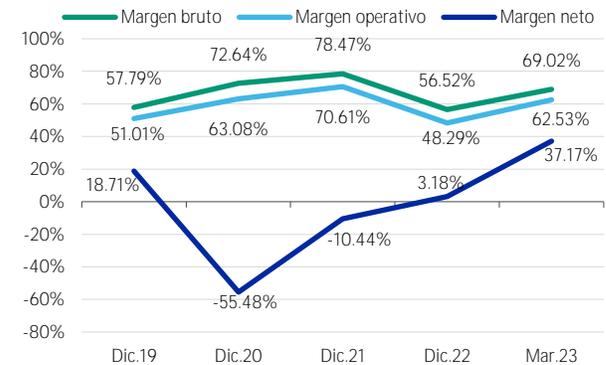
Ingresos por Rubro



Fuente: AJPSC / Elaboración: Moody's Local

Gráfico 6

Evolución de Márgenes



Fuente: AJPSC / Elaboración: Moody's Local

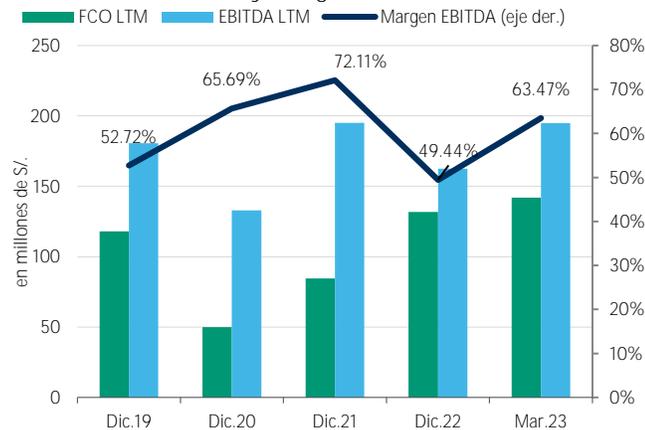
Generación y Capacidad de Pago

RECUPERACIÓN DE LOS NIVELES DE GENERACIÓN DE EBITDA Y FCO QUE PERMITEN ESTABILIDAD EN LOS INDICADORES DE COBERTURA La recuperación de ingresos de la Compañía permitió un desempeño favorable del EBITDA y estabilidad en las métricas de cobertura aun cuando en el ejercicio 2022 se observó una disminución del EBITDA respecto al ejercicio previo (-16.68%), llegando a S/162.4 millones, por los mayores costos por ajustes de valor razonable de los activos. En lo que respecta al Flujo de Caja Operativo (FCO), ascendió a S/131.8 millones, mostrando un incremento de 56.05% por mayor actividad dentro del Centro Comercial y mejor gestión de cobranzas a los locatarios.

Es de mencionar que la Compañía mantiene una adecuada gestión financiera a través de un Comité de Caja, el cual controla la liquidez y gestión de pagos diarios, permitiendo el cumplimiento de sus obligaciones financieras y pagos a proveedores, así como facturación y cobranza, con ratios de cobertura sobre el servicio de deuda estables (ver Gráfico 8).

Gráfico 7

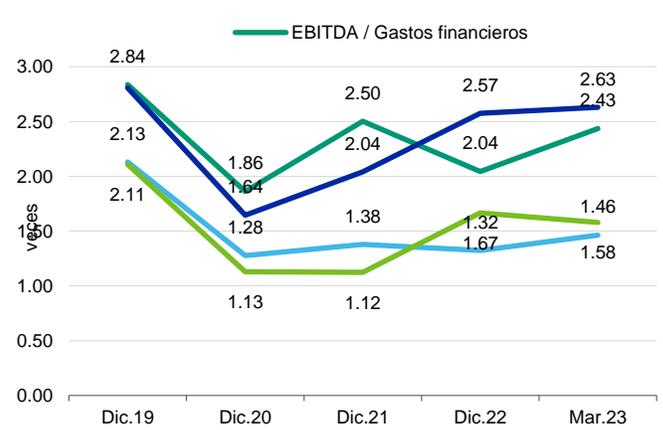
Evolución del EBITDA y Margen EBITDA



Fuente: AJPSC / Elaboración: Moody's Local

Gráfico 8

Evolución de los Indicadores de Cobertura



Fuente: AJPSC / Elaboración: Moody's Local

Al 31 de marzo de 2023, se continua con la tendencia positiva en ingresos, y por tanto, en generación de flujos, con lo que EBITDA LTM se incrementó 15.71% frente a marzo de 2022, asociado a la mayor generación del periodo (últimos 12 meses), permitió reportar una mejora en los ratios de cobertura con respecto al marzo de 2022. Del mismo modo, el FCO LTM aumentó 16.36%, por mayores cobranzas del periodo.

ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER S.A.

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Soles)	Mar-23	Dic-22	Mar-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
TOTAL ACTIVO	1,970,726	1,931,977	2,051,632	2,083,115	2,034,233	2,201,170
Efectivo y equivalentes de efectivo	101,540	75,019	54,885	76,200	1,283	47,985
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	4,364	4,530	26,565	8,472	37,036	18,257
Cuentas por cobrar comerciales, neto	30,724	36,123	30,281	38,862	24,059	39,915
Activo Corriente	170,575	129,489	131,515	137,907	78,747	114,190
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0	0	5,828
Propiedad, mobiliario y equipos diversos, neto	9,277	9,623	11,673	12,110	13,747	15,778
Propiedades de inversión	1,519,308	1,515,877	1,633,740	1,657,652	1,673,723	1,815,415
Activos intangibles, neto	3,818	3,801	2,205	1,790	1,878	1,957
Activo No Corriente	1,800,151	1,802,488	1,920,117	1,945,208	1,938,305	2,086,980
TOTAL PASIVO	1,339,461	1,327,272	1,393,558	1,443,972	1,366,852	1,402,686
Parte corriente de la deuda de largo plazo	36,458	28,768	41,344	43,182	17,741	8,405
Cuentas por pagar comerciales	21,740	15,430	15,565	17,444	20,367	28,922
Total Pasivo Corriente	146,207	120,977	117,336	97,548	63,039	109,982
Obligaciones financieras	607,190	625,157	626,372	676,843	661,575	619,661
Cuentas por pagar comerciales	24	59	16	40	4,722	9,324
Pasivo por impuesto a la ganancia diferido	280,923	265,589	297,939	293,914	308,485	363,577
Total Pasivo No Corriente	1,193,254	1,206,295	1,276,222	1,346,424	1,303,813	1,292,704
TOTAL PATRIMONIO	631,266	604,705	658,074	639,143	667,381	798,484
Capital emitido	206,526	206,526	206,526	206,526	206,526	206,526
Resultados acumulados	383,435	356,874	410,243	391,312	419,550	550,653

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Soles)	Mar-23	Dic-22	Mar-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
Total ingresos	81,947	328,561	71,500	270,384	202,453	342,667
Costo del servicio inmobiliario	(25,389)	(142,855)	(47,937)	(58,216)	(55,391)	(144,628)
Utilidad Bruta	56,558	185,706	23,563	212,168	147,062	198,039
Gastos Operativos	(5,314)	(27,047)	(4,898)	(21,254)	(19,349)	(23,254)
Utilidad Operativa	51,244	158,659	18,665	190,914	127,713	174,785
Otros ingresos, netos	1,912	1,961	2,951	3,353	14,254	6,248
Cambio en el valor razonable de inversiones inmobiliarias	655	(103,287)	(1,233)	(80,889)	(177,444)	(36,307)
Ingresos financieros	5,344	9,739	2,106	4,824	6,384	10,015
Gastos financieros	(19,519)	(79,481)	(18,935)	(77,875)	(71,439)	(63,679)
Diferencia en cambio	8,854	33,966	58,870	(76,871)	(66,875)	12,426
Utilidad Neta	30,460	10,464	44,888	(28,238)	(112,315)	64,120

ADMINISTRADORA JOCKEY PLAZA SHOPPING CENTER S.A.

INDICADORES FINANCIEROS	Mar-23	Dic-22	Mar-22	Dic-21	Dic-20	Dic-19
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	2.12x	2.19x	2.12x	2.26x	2.05x	1.76x
Deuda Financiera* / Pasivo	0.72x	0.73x	0.74x	0.76x	0.73x	0.66x
Deuda Financiera* / Patrimonio	1.53x	1.61x	1.56x	1.72x	1.50x	1.16x
Pasivo / Activo	0.68x	0.69x	0.68x	0.69x	0.67x	0.64x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.11x	0.09x	0.08x	0.07x	0.05x	0.08x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.89x	0.91x	0.92x	0.93x	0.95x	0.92x
Deuda Financiera* / EBITDA LTM	4.95x	5.99x	6.09x	5.65x	7.53x	5.11x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Cte / Pasivo Cte.)	1.17x	1.07x	1.12x	1.41x	1.25x	1.04x
Prueba Ácida (Act Cte. - Inven. - Gtos Pgdos por Ant. / Pas Cte.)	0.93x	0.96x	0.95x	1.27x	0.99x	0.97x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Cte.)	0.69x	0.62x	0.47x	0.78x	0.02x	0.44x
Capital de Trabajo (Activo Cte. - Pasivo Cte.)	24,368	8,512	14,179	40,359	15,708	4,208
GESTIÓN						
Gastos operativos / Ingresos	6.48%	8.23%	6.85%	7.86%	9.56%	6.79%
Gastos financieros / Ingresos	23.82%	24.19%	26.48%	28.80%	35.29%	18.58%
RENTABILIDAD						
Margen bruto	69.02%	56.52%	32.96%	78.47%	72.64%	57.79%
Margen operativo	62.53%	48.29%	26.10%	70.61%	63.08%	51.01%
Margen neto	37.17%	3.18%	62.78%	-10.44%	-55.48%	18.71%
ROAA LTM	-0.20%	0.52%	0.67%	-1.37%	-5.30%	3.21%
ROAE LTM	-0.61%	1.68%	2.08%	-4.32%	-15.32%	7.73%
GENERACIÓN						
Flujo de Caja Operativo (FCO) S/ Miles	44,824	131,782	34,601	84,446	35,637	117,970
FCO LTM (S/ Miles)	142,005	131,782	109,299	84,446	35,637	117,970
EBITDA (S/ Miles)	52,014	162,449	19,534	194,979	132,993	180,668
EBITDA LTM (S/ Miles)	194,929	162,449	168,466	194,979	132,993	180,668
Margen EBITDA	63.47%	49.44%	27.32%	72.11%	65.69%	52.72%
COBERTURAS						
EBITDA LTM / Gastos Financieros LTM	2.43x	2.04x	2.16x	2.50x	1.86x	2.84x
EBITDA LTM / Servicio de Deuda LTM	1.46x	1.32x	1.21x	1.38x	1.28x	2.13x
FCO + IP LTM / Gastos Financieros LTM	2.63x	2.57x	2.32x	2.04x	1.64x	2.81x
FCO + IP LTM / Servicio de Deuda LTM	1.58x	1.67x	1.30x	1.12x	1.13x	2.11x

*Incorpora los activos por arrendamiento financiero por el efecto NIIF16. No se realizaron ajustes sobre el EBITDA.
LTM: últimos 12 meses.

Anexo I

Historia de Clasificación^{1/}

Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A.

Instrumento	Clasificación Anterior (al 30.06.22) ^{2/}	Perspectiva Anterior	Clasificación Actual (al 31.12.22 y 31.03.23) ^{3/}	Perspectiva Actual	Definición de la Categoría Actual
Primer Programa de Bonos Corporativos Jockey Plaza Primera Emisión (hasta por US\$120.0 millones)	AA-.pe	Positiva	(modificada) AA.pe	Estable	Los emisores o emisiones clasificados en AA.pe cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otros emisores y transacciones locales.
Primer Programa de Bonos Corporativos Jockey Plaza Segunda Emisión (hasta por S/150.0 millones)	AA-.pe	Positiva	(modificada) AA.pe	Estable	Los emisores o emisiones clasificados en AA.pe cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otros emisores y transacciones locales.
Primer Programa de Bonos Corporativos Jockey Plaza Tercera Emisión (hasta por S/150.0 millones)	AA-.pe	Positiva	(modificada) AA.pe	Estable	Los emisores o emisiones clasificados en AA.pe cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otros emisores y transacciones locales.

^{1/} El historial de las clasificaciones otorgadas en las últimas cinco evaluaciones se encuentra disponible en la página web de *Moody's Local*.

^{2/} Sesión de Comité del 03 de noviembre de 2022, con información financiera intermedia al 30.06.2022.

^{3/} Sesión de Comité del 31 de mayo de 2023, con información financiera auditada al 31.12.2022 e información financiera intermedia al 31.03.2023.

Anexo II

Detalle de los Instrumentos Clasificados

Primer Programa de Bonos Corporativos

En agosto de 2015, en Junta General de Accionistas, se aprobó la emisión de instrumentos representativos de deuda hasta por US\$150.0 millones o su equivalente en moneda nacional, la cual se colocó a través de tres emisiones. A la fecha, el plazo de vigencia del Programa está vencido, por lo que no se pueden realizar más emisiones.

La estructura de las emisiones contempló un Fideicomiso en Administración y Garantía suscrito por La Fiduciaria S.A., el cual incorpora el derecho de superficie de la Parcela B, todas las construcciones edificadas sobre la Parcela B y las pólizas de seguro sobre los inmuebles señalados. Adicionalmente, se establecieron resguardos financieros, los mismos que se cumplieron al 31 de marzo de 2023 (ver Tabla 2) y que se detallan a continuación: i) Deuda Financiera/Patrimonio < 1.6x; ii) EBITDA Ajustado/Servicio de Deuda > 1.5x; y iii) Cobertura de Obligaciones Garantizadas >1.2x.

	Primera Emisión	Segunda Emisión	Tercera Emisión
Monto Máximo por Emisión	US\$120 millones	S/150 millones	S/150 millones
Monto Colocado	US\$97.36 millones	S/32 millones	S/100 millones
Plazo	15 años	15 años	15 años
Tasa	7.09375%	9.15625%	7.75000%
Fecha de Colocación	17 de diciembre 2015	17 de diciembre 2015	21 de julio 2016
Fecha de Vencimiento	22 de diciembre de 2030	22 de diciembre de 2030	22 de julio de 2031
Período de Gracia	40 trimestres	40 trimestres	40 trimestres
Amortización	Trimestral, a partir del 41° trimestre (marzo de 2026)	Trimestral, a partir del 41° trimestre (marzo de 2026)	Trimestral, a partir del 41° trimestre (octubre de 2026)

Fuente: AJPSC / Elaboración: Moody's Local

Declaración de Importancia

La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor 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. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (www.moodylocal.com) donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019, 2020, 2021 y 2022, así como Estados Financieros No Auditados al 31 de marzo de 2022 y 2023 de Administradora Jockey Plaza Shopping Center S.A. Moody's Local comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad clasificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de clasificación se realizan según la regulación vigente. Adicionalmente, la opinión contenida en el informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Clasificación de Empresas no Financieras vigente aprobada en Sesión de Directorio de fecha 13/5/21.

© 2023 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S Y SUS FILIALES CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LAS "PUBLICACIONES") PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN APLICABLES DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S CREDIT. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TERMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de las Publicaciones.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo que no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo que no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 5.000.000 dólares. MCO y Moody's Investors Service también mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado - Gestión Corporativa – Documentos constitutivos - Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJKK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJKK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJKK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJKK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJKK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación crediticia, abonar a MJKK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación crediticia por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY550.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJKK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.