

OPEN PLAZA S.A. Y SUBSIDIARIAS: SCOTIA SOCIEDAD TITULIZADORA S.A. PATRIMONIO FIDEICOMETIDO SCOTIABANK – CC ATOCONGO Y CC LOS JARDINES OPEN PLAZA – D.S. N° 093-2002-EF-TÍTULO XI

Informe con EEFF de 30 de junio de 2025¹	Fecha de Comité: 28 de noviembre de 2025
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario, Perú

Equipo de Análisis
Michael Landauro mlandauro@ratingspcr.com (511) 208.2530

HISTORIAL DE CALIFICACIONES			
Fecha de información	Sep-2024	Dic-2024	Jun-2025
Fecha de comité	29/11/2024	30/05/2025	28/11/2025
Primer Programa de Bonos de Titulización C.C. Atocongo Open Plaza y Los Jardines Open Plaza	AA	AA	AA
Perspectiva	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 del Primer Programa de Bonos de Titulización Centro Comercial Atocongo Open Plaza y Los Jardines Open Plaza en *peAA*, con perspectiva Estable. La clasificación se sustenta en la solidez operativa que registra, con ingresos crecientes, márgenes estables y adecuada generación de caja. A pesar del incremento en el endeudamiento por un préstamo de corto plazo, los indicadores de cobertura y apalancamiento se mantienen en niveles holgados. La estructura del fideicomiso cuenta con flujos cedidos, garantías estructurales sólidas, entre otros que fortalecen la emisión. Finalmente, la reciente integración con Mallplaza refuerza la posición estratégica y generaría sinergias en el corto plazo.

Perspectiva

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **Estructura del Fideicomiso.** El programa de bonos de titulización está respaldado por un Fideicomiso en Garantía que incorpora la cesión fiduciaria de los derechos contractuales de los Contratos de Arrendamiento Financiero (CAF) vigentes y futuros, derechos de superficie sobre los terrenos, así como la propiedad de los centros comerciales Atocongo y Los Jardines. La estructura contempla también la cesión de derechos de cobro de rentas y otros ingresos generados por los subarrendamientos. Estas garantías se formalizan en un Contrato Marco de Garantías y permiten un aislamiento efectivo del flujo destinado al servicio de la deuda, gestionado por Scotia Sociedad Titulizadora.
- **Cumplimiento de Resguardos Financieros.** A jun-2025, el programa mantiene en cumplimiento los resguardos financieros exigidos tanto a nivel del deudor como del patrimonio fideicometido. Se verifica el mantenimiento de la cuenta reserva con al menos tres cuotas del servicio de deuda, y se registra una cobertura de rentas respecto al servicio de deuda de 4.75x (vs. mínimo exigido de 1.3x), con lo cual se acredita la suficiencia de flujos. El EBITDA / (Amortización + Intereses) se ubicó en 3.2x, evidenciando la holgura operativa frente a obligaciones financieras.
- **Resultados operativos y efecto del valor razonable.** A jun-2025, los ingresos por alquileres crecieron a S/ 109.5 MM (+21.4% interanual), apoyados por mayores ingresos de alquileres. Asimismo, registró otros ingresos netos por S/ 128.3 MM (jun-2024: -S/ 38.5 MM), relacionado a ingresos por valorización de los nuevos centros comerciales, así como mayor participación en resultados de asociadas por mejor desempeño de estos.
- **Liquidez y endeudamiento.** La compañía registra un capital de trabajo negativo a consecuencia de préstamos bancarios de corto plazo que se obtuvieron para pagar dividendos. La administración de Open Plaza ha indicado contar con el respaldo del Grupo Plaza para refinanciamiento si fuera necesario. La Deuda Financiera Total ascendió a S/ 520.5 MM, dando un ratio de apalancamiento a 0.7x (dic-2024: 0.9x), el cual es menor a la unidad.
- **Solidez patrimonial.** A jun-2025, la compañía reportó un incremento en el patrimonio neto respecto al último cierre, ascendiendo a S/ 1,424.2 MM, relacionado a los mayores resultados acumulados. El crecimiento de los ingresos, los adecuados márgenes y el respaldo accionario del Grupo Plaza, son factores que permiten fortalecer el patrimonio, a pesar de repartir dividendos periódicamente.

¹ EEFF No Auditados.

- **Reorganización estratégica con Mallplaza y proceso de integración.** En dic-2024 se concretó la adquisición del 100% de Open Plaza por parte de Mallplaza, consolidando su presencia en Perú con once centros comerciales adicionales. Así, a jun-2025, totalizó 618,297 m² de área arrendable (incluyendo Mall y Open Plaza), con un nivel de ocupación estable de 96.5% y un EBITDA LTM de S/ 347 MM. Esta operación estratégica no solo fortalece el respaldo corporativo de Open Plaza, ahora parte del Grupo Plaza, sino que también abre oportunidades de sinergias operativas, mejoras en la gestión de activos y fortalecimiento de marca. Este cambio de control representa un factor positivo en términos de gobernanza, capacidad financiera y estrategia a largo plazo.

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. Mejora en el nivel de garantías y mejoradores de la estructura.
- 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.
- Reducción de los flujos cedidos al patrimonio que pongan en riesgo el cumplimiento de las obligaciones financieras.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación rigurosa de la Metodología de calificación de riesgo de financiamiento estructurado y titularizaciones (Perú), 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. Estados Financieros Situacionales a junio 2024 y 2025 del originador y del patrimonio fideicometido. Documentación interna de control.
- **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:** Por disposiciones de Open Plaza, no comparten información financiera relacionada a Proyecciones, no obstante, sí brindaron una aproximación mediante llamada.
- **Limitaciones potenciales:** Las principales limitaciones potenciales están relacionadas con la calidad, detalle y amplitud de la información proporcionada, lo cual podría influir en la profundidad de la evaluación de los riesgos asociados al negocio. Además, es recomendable mantener una comunicación fluida y constante con la entidad, ya que la falta de contacto adecuado podría afectar la calidad de la información disponible, lo que podría dificultar la capacidad para otorgar una clasificación adecuada.

Hechos de Importancia

- La compañía (Open Plaza S.A. y Subsidiarias) no reporta hechos de importancia.

Contexto Económico²

La economía peruana registró un crecimiento de 3.3% a agosto del 2025 (dic-2024: 3.3%). Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores productivos, con excepción del sector telecomunicaciones y otros servicios. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron comercio (+3.2%), manufactura (+2.7%), agropecuario (+3.9%), minería e hidrocarburos (+1.6%) y construcción (+4.9%). Estos tres sectores representan más del 50% de la producción nacional.

En agosto del 2025, el desempeño del sector comercio se debe a la mayor venta al por menor derivado de supermercados y minimarkets, por mayor demanda de productos de consumo masivo, apertura de locales competitivos, asimismo, se incrementó la venta de combustibles para vehículos y automotores en grifos.

El sector manufactura destacó por la mayor producción del subsector fabril sustentado en el desempeño de la industria de bienes de consumo y bienes de capital. Paralelamente, el sector agropecuario, vinculada al comportamiento ascendente de la actividad agrícola en productos del mercado interno y agroexportación, así como en subsector pecuario por mayor volumen de producción de ave, leche fresca, porcino y vacuno.

Por su lado, la minería fue impulsada por la producción de zinc, oro y hierro, mientras que en hidrocarburos, se registró mayor explotación de petróleo crudo, gas natural y de líquidos de gas natural. En cuanto al sector construcción, su desempeño se vio reflejado en el avance físico de obras (5.1%) y el consumo interno de cemento (+5.1%).

² Fuente: BCRP Reporte de Inflación sep-2025 / INEI Informe Técnico sep-2025.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ								
INDICADORES	2020	2021	2022	2023	2024	3T-2025*	2025 (E)***	2026 (E)***
PBI (var. % real)	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.3%	3.2%	2.9%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	1.6%	0.5%, 3.5%	1.0%, 3.8%
PBI Manufactura (var. %)	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	2.7%	2.6%, 2.8%	3.1%, 2.9%
PBI Electr & Agua (var. %)	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	1.7%	2.5%	2.7%
PBI Pesca (var. % real)	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	6.2%	2.8%	1.6%
PBI Construcción (var. % real)	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	4.9%	4.3%	2.0%
Inflación (var. % IPC)*	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	1.1%	2.0%-2.1%	2.2%-2.5%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.60	3.97	3.81	3.71	3.73	3.47	3.60-3.65	3.68-3.70

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses / Información a ago-2025.

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

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

El BCRP³ proyecta que la economía tendrá una expansión de 3.2% en 2025, ligeramente mayor a lo estimado en el reporte de jun-2025 debido a un mayor crecimiento del gasto privado, así como en la manufactura no primaria, servicios y construcción. El crecimiento de la minería metálica se impulsaría por la reanudación de operaciones de Shougang, así como mejores condiciones climáticas para el sector agrícola; contrastado por menor producción del sector pesca tras terminar la primera temporada de pesca en la zona norte-centro. Para el 2026, el producto crecería 2.9% considerando la demanda interna como driver de crecimiento, así como asumen condiciones climáticas favorables, alta confianza empresarial, y bajo condiciones estables a nivel macro. Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 1.7% para el 2025 y 2.0% para el 2026, manteniéndose en el rango meta y que responde a la disipación de choques de oferta, una actividad económica en torno a nivel potencial y expectativas de inflación a la baja hacia el valor central 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 de oferta por tensiones geopolíticas y fenómenos naturales, que podrían elevar costos de transporte y precios de insumos, lo cual podría ser contrarrestado por una menor inflación importada o por una mayor reversión de los choques que afectaron los rubros de alimentos y energía en la canasta del consumidor; (ii) mayor volatilidad financiera y salida de capitales, asociados a un posible aumento del riesgo país por incertidumbre política interna, sumada a la incertidumbre sobre medidas económicas internacionales, altos niveles de endeudamiento y mayores necesidades de financiamiento; (iii) debilitamiento de la demanda interna si se produce un contexto de inestabilidad política y social, reduciendo consumo e inversión privada; y (iv) menor demanda externa ante una desaceleración global, incluyendo un menor crecimiento de China y un mayor costo de financiamiento internacional, lo que podría deteriorar los términos de intercambio y la demanda por nuestras exportaciones.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) se registró en -2.4% a ago-2025 y se mantendría así a dic-2025 (dic-2024: -3.5%), menor debido principalmente al mayor registro de ingresos corrientes, asociado al crecimiento de la economía, mejores precios de exportación, así como mayor acción en la fiscalización tributaria (regularización de impuestos). Asimismo, los gastos no financieros se redujeron. Se esperaría que este sea de -2.1% al 2026.

Sectorial Centros Comerciales

Los centros comerciales han seguido una recuperación gradual en un contexto de recuperación económica, además de la consolidación del *retail* moderno, y de una oferta comercial más dinámica en cuanto a los formatos y experiencias. En esa línea, las ventas de los centros comerciales asociados a ACCEP⁴, que durante el año 2024 alcanzaron la cifra de los S/ 36,179 MM, crecerían este año en +9.2%, llegando a cifra cercana de S/ 40,000 MM.

Este crecimiento se da alineado a una mayor inversión en infraestructura, así como la incorporación de nuevas marcas y locatarios. Asimismo, se reportan más de 60 MM de visitas cada mes a los centros comerciales, presentando un crecimiento del +8.3%. También existen 3.1 MM de m² arrendables en estos *malls* y se generan de forma directa más de 189,000 empleos formales.

Los cuatro mayores operadores concentran la mayor parte del GLA en Perú. Destacan:

- **Real Plaza (InRetail/Intercorp)**: Cuenta con 22 centros comerciales y 848,351 m² de área bruta rentables (GLA).
- **Mallplaza (Empresa Mallplaza, Chile)**: Tras adquirir los 11 malls de Open Plaza, suma 619,998 m² de GLA en Perú (hasta 2024 operaba 4 centros, ahora controlador de 15 en total). Mallplaza concentra el 27% de su GLA en Perú (el resto en Chile y Colombia)⁵.
- **Parque Arauco (Chile)**: Con la incorporación del centro Minka (Callao), alcanza 451,074 m² de GLA en 22 malls peruanos. Su portafolio incluye la cadena MegaPlaza (10 malls grandes en Lima y regiones), outlets (3), y centros premium como Larcomar. Minka aporta 56,600 m² adicionales, con ventas anuales S/ 580 M.
- **Cencosud (Chile)**: A través de Cenco Malls opera tres centros comerciales principales en Perú (Mall del Sur en Lima, Centro Comercial La Gavia, Mall del Centro Arequipa). En 2024 reportó ocupación promedio de 89.8% en Perú⁶.

³ Reporte de inflación sep-2025

⁴ Asociación de Centros Comerciales y de Entretenimiento del Perú (ACCEP) sep-2025. Se encuentran asociados 88 centros comerciales.

⁵ Mallplaza cerró 2024 con crecimiento en ingresos, Ebitda y expansión regional - FashionNetwork Perú. <https://pe.fashionnetwork.com/news/Mallplaza-cerro-2024-con-crecimiento-en-ingresos-ebitda-y-expansion-regional,1706641.html>

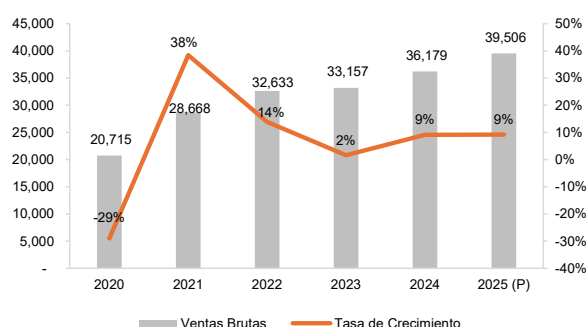
⁶ Cenco Malls reportó US\$ 278 millones de ganancias en 2024 | AméricaEconomía. <https://www.americaeconomia.com/negocios-e-industrias/cenco-malls-reporto-us-278-millones-de-ganancias-en-2024>

- **Otros actores relevantes:** Mall Aventura (cadena de 5 centros con 327,329 m²); Jockey Plaza con 2 malls – Jockey Plaza y Boulevard Asia– (216,700 m²); Corporación Wong (2 malls: Mall del Sur, Plaza Norte) con 228,104 m²; además del centro Plaza San Miguel (127.865 m² en un solo mall).

El mercado presenta un alto grado de concentración en los principales operadores: Real Plaza (InRetail), Mallplaza (Chile), Parque Arauco (Chile), Cencosud y Mall Aventura. Estos operadores reportan tasas de ocupación sostenidamente altas, entre 90% y 97% al cierre de 2024, niveles superiores a los observados en periodos prepandemia. La demanda por espacio arrendable ha sido impulsada por la reconfiguración del mix comercial, donde se ha incrementado la participación de servicios, entretenimiento, gastronomía y salud, elementos que contribuyen a una mayor resiliencia operativa.

Desde el punto de vista financiero, los niveles de renta se han mantenido estables, con incrementos moderados (4-5% anual) y una estructura contractual que en la mayoría de los casos combina alquiler base con componentes variables indexados a ventas. En centros consolidados, las tarifas de alquiler por m² oscilan entre USD 50 y USD 70 mensuales para locales menores, mientras que los espacios ancla operan bajo condiciones diferenciadas⁷.

VENTAS BRUTAS - CENTROS COMERCIALES PERÚ (\$/ MM)



Fuente: ACEP / Elaboración: PCR

Durante 2024 se inauguraron varios centros comerciales relevantes, destacando desarrollos como Parque La Molina (Lima), KM40 (Lurín) y Boulevard Puntamar (Punta Hermosa), además de ampliaciones en centros existentes en San Borja, Piura y otros. Se prevé que esta tendencia continúe en 2025, con la puesta en operación de nuevos complejos de gran escala, incluyendo Cenco Mall en San Juan de Lurigancho (~100.000 m²), entre otros proyectos anunciados.

En comparación regional, el mercado peruano de centros comerciales continúa rezagado en cuanto a penetración y consolidación frente a Chile y Colombia. Sin embargo, este rezago representa también una oportunidad de expansión para operadores establecidos, en tanto se mantenga la estabilidad macroeconómica y el crecimiento poblacional en zonas urbanas emergentes.

Según las proyecciones realizadas por la Cámara de Comercio de Lima (CCL)⁸, las ventas de centros comerciales podrían crecer a un +6.1% respecto al segundo semestre del año previo. Estos datos reflejan una tendencia positiva que, si bien está sujeta a ciertos desafíos, se sustenta en diversos factores que favorecen el consumo y la dinamización del mercado.

Entre los productos y servicios que se prevé tengan mayor demanda en la segunda mitad del 2025, destacan los artículos tecnológicos y electrodomésticos, impulsados por la búsqueda de dispositivos con mayores capacidades y conectividad en los hogares peruanos. La moda y el calzado siguen siendo segmentos prioritarios, especialmente los que están alineados a tendencias actuales y ofrecen valor agregado.

Asimismo, los artículos para el hogar y el mejoramiento del hogar siguen con la tendencia positiva, reflejando un interés por mejorar los espacios de vivienda. Se esperan picos de ventas importantes, por fechas específicas como el Día del Niño y la próxima campaña navideña, que representan momentos clave para el retail. Finalmente, la demanda en el sector de restaurantes y entretenimiento también tiene la misma tendencia.

Finalmente, la CCL tiene una proyección de seis nuevos centros comerciales en Lima Metropolitana, cuya inversión total superaría los US\$ 354 MM, orientados principalmente a los sectores de alimentos, salud, entretenimiento y equipamiento para el hogar. Algunos de estos serían el CC Cenco Mall (SJL), CC Las Vegas Plaza (Puente Piedra), Strip Center Lomas Plaza (Rímac), Eco Plaza Wilson (Centro de Lima), Eco Plaza (Chorrillos) y Portal F Pizarro (Trujillo).

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

⁸ America Retail jul-2025. Infobae jun-2025 (basado en la CCL).

Originador: Open Plaza y Subsidiarias - Deudor

Reseña

Open Plaza S.A. es una empresa peruana constituida en 1995 y controlada casi en su totalidad por Falabella Perú S.A.A. (99.99%). Su principal actividad económica es el desarrollo inmobiliario orientado a la operación de centros comerciales, incluyendo la compra y venta de inmuebles, arrendamientos y administración de espacios comerciales. Opera actualmente 11 centros comerciales en Perú bajo la marca "Open Plaza".

Open Plaza y Subsidiarias incluye cinco subsidiarias (Logística y Distribución S.A.C., Inmobiliaria Kainos S.A.C., Inversiones Corporativas Gamma S.A., Inversiones Corporativas Beta S.A. y Open Plaza Corporativo S.A.C.), todas dedicadas al desarrollo inmobiliario, con participaciones de 99.9% o superiores. Asimismo, mantiene una inversión significativa en la asociada Mall Plaza Perú S.A. (34.6%), que opera cuatro centros comerciales en el país. El grupo reporta ingresos principales por alquiler de espacios comerciales y servicios vinculados, y valora sus propiedades de inversión a valor razonable.

Entidad	Detalle de inversiones en subsidiarias y asociadas		Actividad
	Año de constitución	% de participación	
Subsidiarias			
Logística y Distribución S.A.C.	2001	99.99	Desarrollo inmobiliario
Inmobiliaria Kainos S.A.C.	2003	99.99	Desarrollo inmobiliario
Inversiones Corporativas Gamma S.A.	2006	99.99	Desarrollo inmobiliario
Inversiones Corporativas Beta S.A.	2006	99.99	Desarrollo inmobiliario
Open Plaza Corporativo S.A.C.	2019	99.99	Desarrollo inmobiliario
Asociada			
Mall Plaza Perú S.A.	2006	34.6	Desarrollo inmobiliario

Fuente: Open Plaza y Subsidiaria / **Elaboración:** PCR

La actividad principal de la Compañía (Open Plaza S.A. y Subsidiarias) es el desarrollo inmobiliario en general, incluyendo la compra-venta de bienes inmuebles, arrendamientos y prestación de servicios de administración de centros comerciales destinados a la distribución y venta de toda clase de bienes. Al corte de evaluación el negocio cuenta con 11 centros comerciales a nivel nacional (7 en Lima y 4 en provincias) los cuales operan a través de la marca "Open Plaza".

Para este programa titulado, se solicita el cumplimiento de covenants los cuales está basados en los estados financieros consolidados de Open Plaza S.A., por lo cual el análisis se realizará considerando dichas cifras consolidadas (Open Plaza S.A. y Subsidiarias).

Reorganización societaria con nuevo propietario directo de Open Plaza: Plaza S.A.

En diciembre de 2024, Plaza S.A. (Mallplaza) concretó la adquisición del 99.7% de Falabella Perú S.A.A. —sociedad que controlaba el 100% de los centros comerciales Open Plaza en Perú y el 66.6% de Mallplaza Perú S.A.— mediante una Oferta Pública de Adquisición (OPA), lanzada por su filial Desarrollos Perú SpA en la cual se adjudicaron 3,901,307,326 acciones comunes de Falabella Perú, con un precio por acción de US\$ 0.11641713, pagando un monto total aproximado de \$ 454,179,002. La transacción, enmarcada dentro de una reorganización estratégica del Grupo Falabella, ascendió a un valor aproximado de US\$ 848 MM, que incluye el valor de los activos involucrados y el efectivo.

Con esta operación, Mallplaza integró 11 centros comerciales adicionales a su plataforma en Perú, pasando de 4 a 15 activos y consolidándose como el segundo operador del país en términos de superficie arrendable (GLA). La compañía ha iniciado un proceso de transformación progresiva de estos activos, con el objetivo de unificar la propuesta de valor bajo la marca Mallplaza, enfocándose en una oferta comercial integral y una mejor experiencia para el cliente. Actualmente ya son 3 los centros comerciales que han sido incorporados a la marca Mall Plaza (Mall Plaza Angamos, Huancayo y Piura).

Perfil corporativo de Mallplaza

Plaza S.A., que opera bajo la marca Mallplaza, es uno de los principales desarrolladores y operadores de centros comerciales en América Latina, con presencia en Chile, Perú y Colombia. Constituida en 1990 en Chile, la empresa cotiza en la Bolsa de Comercio de Santiago. Su modelo de negocio se basa en malls multipropósito que integran comercio, gastronomía, entretenimiento y servicios.

Mallplaza es parte del Grupo Falabella, que mantiene una participación mayoritaria (directa e indirecta) a través de Inversiones Falabella S.A. Como brazo inmobiliario del grupo, Mallplaza desarrolla y gestiona activos que acogen a las principales marcas del ecosistema Falabella (Falabella Retail, Sodimac, Tottus), así como a operadores externos, asegurando elevados niveles de ocupación y tráfico. La relación estratégica con el grupo permite sinergias operativas y comerciales, y ha sido clave en la expansión regional y en la reciente integración de Open Plaza en Perú. Desde una perspectiva crediticia, la transacción fortalece la posición de Mallplaza en el mercado peruano, con mayores economías de escala, diversificación geográfica y potenciales eficiencias operativas.

Responsabilidad Social y Gobierno Corporativo

El análisis de Open Plaza respecto a sus prácticas de Responsabilidad Social Empresarial y de Gobierno Corporativo, en detalle, se incluyen en la sección ESG del informe público de cierre anual con fecha 30 de mayo del 2025.

Análisis Financiero

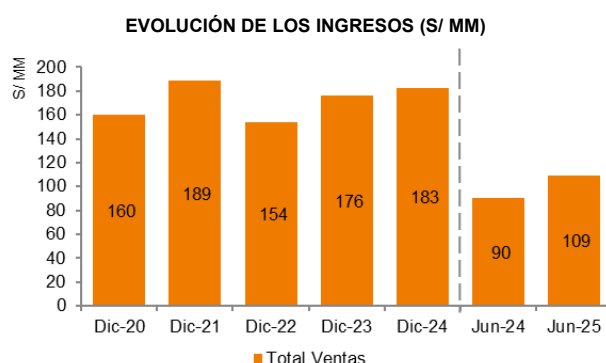
Eficiencia Operativa

A jun-2025, los ingresos de la Compañía alcanzaron los S/ 109.5 MM, registrando un incremento de +21.4% (+S/ 19.3 MM) interanual. Este crecimiento es explicado principalmente por un incremento en los ingresos de los nuevos locatarios. Por el lado del costo de alquileres y otros servicios, se redujo en -23.2% (-S/ 2.9 MM), dando como resultado en una utilidad bruta de S/ 100.0 MM, superior en +28.5% (+S/ 22.2 MM) y un margen bruto del periodo de 91.3% (jun-2024: 86.3%).

Los gastos de operación ascendieron a S/ 24.3 MM (jun-2024: S/ 2.4 MM) relacionado a gastos dentro de algunos centros comerciales. Así, el resultado operativo fue de S/ 75.6 MM, monto similar al año previo, dando un margen operativo del periodo de 69.1% (jun-2024: 83.6%).

Asimismo, presentó otros ingresos netos por S/ 128.3 MM (jun-2024: -S/ 38.5 MM), relacionado a ingresos por valorización de los nuevos centros comerciales, así como mayor participación en resultados de asociadas por mejor desempeño de los mismos; contrastando la mayor cantidad de gastos financieros pagados en el presente ejercicio por el financiamiento de dividendos. Es importante mencionar que desde el 2023 las propiedades de inversión se miden a valor razonable, mejorando la comparabilidad sectorial.

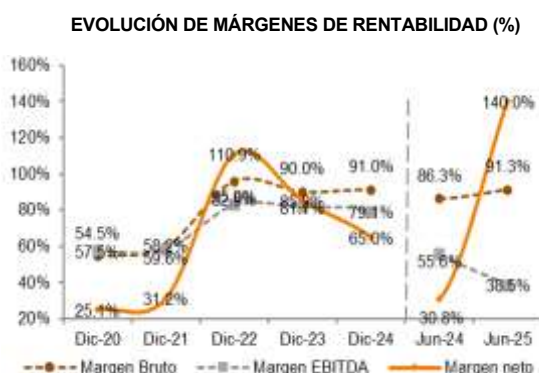
Finalmente, después de impuestos, la utilidad neta alcanzó S/ 203.9 MM (jun-2024: S/ 36.9 MM), incremento relevante respecto al año previo. Así, el margen neto fue de 140% (jun-2024: 30.8%), dado estos incrementos relevantes por valorizaciones y participación en subsidiarias.



Fuente: Open Plaza y Subsidiarias / **Elaboración:** PCR

* A partir del 2022 en adelante, alineado con el cambio de política contable sobre la valorización de inversiones, se reclasificó del rubro "Costo de Alquileres y otros servicios" al rubro "Ingresos por alquileres" conceptos de costos de gastos comunes por un monto de S/ 67.0 MM. Se procedió a ajustar un monto similar dentro del "Costo de alquileres y otros servicios".

Considerando los movimientos mencionados, el EBITDA de la compañía alcanzó los S/ 77.9 MM, registrando un incremento de +24.5% (+S/ 15.3 MM) interanual. Con ello, el margen EBITDA se ubicó en 38.5% (jun-2024: 55.6%). En términos de rentabilidad, el ROE del periodo fue de 18.2% (jun-2023: 0.5%), mayor respecto al año previo, mientras que el ROA del periodo fue 10.8% (jun-2023: 0.3%).



Fuente: Open Plaza y Subsidiarias / **Elaboración:** PCR

Liquidez

A jun-2025, el nivel de liquidez (activo corriente / pasivo corriente) se mantuvo en 0.2x (dic-2024: 0.2x) explicado principalmente por la reducción del pasivo corriente por la amortización de préstamos. Por el lado del activo corriente, hubo una reducción de caja dado el pago de préstamos diversos y con sus relacionadas. Asimismo, se resalta el ciclo de conversión de efectivo ágil, dado que el plazo promedio de pago de sus operaciones es mayor al de sus cuentas por cobrar a clientes.

EVOLUCIÓN DE LA LIQUIDEZ



Solvencia

La deuda financiera ascendió a S/ 520.5 MM y está compuesta principalmente por deuda financiera de corto plazo de S/ 365.4 MM, deuda bancaria de largo plazo por S/ 90.7 MM, y deuda con relacionadas S/ 64.4 MM. Al corte de evaluación la deuda financiera se redujo con respecto a lo registrado a dic-2024 (S/ 673.2 MM). Con ello, el pasivo total alcanzó los S/ 936 MM, siguiendo la línea de la deuda financieras. Cabe señalar que el pasivo no corriente representó el 49.5% del total de pasivos, dado los niveles de pasivos por impuestos diferidos.

Con relación al nivel patrimonial, alcanzó los S/ 1,424.2 MM, dado el incremento del capital social y la utilidad del periodo. Con ello, el grado de propiedad alcanzó los 60.3%, todavía manteniendo un nivel de apalancamiento adecuado.

Por otro lado, el ratio deuda financiera / pasivo total se ubicó en 55.6%, mayor a lo registrado a dic-2024 (64.2%), asimismo, el ratio deuda financiera / patrimonio se incrementó a 0.4x (dic-2024: 0.6x), menor ante la mencionada reducción de deuda.

La compañía mantenía niveles de endeudamiento patrimonial reducidos (Pasivo/Patrimonio), los cuales históricamente se han mantenido por debajo de la unidad. Así, a jun-2025, registró una reducción de ese indicador, ubicándose en 0.7x (dic-2024: 0.9x), dada la reducción de pasivos.

Finalmente, el ratio de cobertura del servicio de deuda LTM⁹ se ubicó en 0.7x menor a lo registrado a dic-2024 (3.3x), producto del mayor servicio de deuda. Adicionalmente, la compañía registra un ratio EBITDA LTM / Gastos Financieros LTM de 3.9x, menor a lo registrado a dic-2024 (5.6x), dado el incremento de gastos financieros por la toma de deuda de corto plazo. Finalmente, el *payback* de la compañía (Deuda financiera total¹⁰ / EBITDA LTM) se ubicó en 3.3x (dic-2024: 4.7x), mejorando tras la reducción del stock de deuda y a la vez la mejora de la generación.

Instrumentos Calificados: Bonos de Titulización – Open Plaza Atocongo y Los Jardines

Patrimonio Fideicometido

El Patrimonio Fideicometido Scotiabank – Open Plaza Atocongo y Los Jardines fue constituido exclusivamente para respaldar emisiones de bonos de titulización. Su fuente principal de pago son los flujos provenientes de los subarrendamientos de los centros comerciales involucrados, los cuales se destinan íntegramente al cumplimiento de las condiciones de la emisión.

Activos Subyacentes

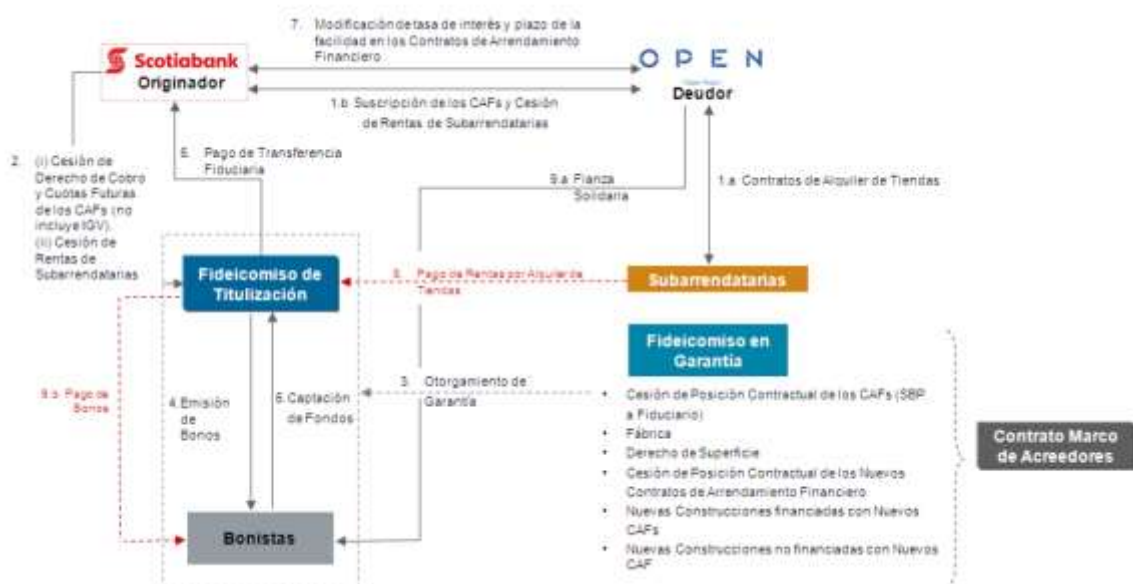
- Open Plaza Los Jardines (Trujillo): Open Plaza obtuvo la licencia de construcción y otorgó un derecho de superficie a favor de Scotiabank Perú por 99 años. El banco adquirió las obras civiles y firmó un contrato de arrendamiento financiero con Open Plaza, quien además cedió los derechos de crédito de los contratos de subarrendamiento actuales y futuros.
- Open Plaza Atocongo (Lima): Similar estructura mediante su subsidiaria Logística y Distribución S.A.C., que otorgó derechos de superficie, vendió las obras civiles al banco y formalizó dos contratos de arrendamiento financiero (Atocongo 1 y 2). Se cedieron también los derechos de crédito de subarrendamientos presentes y futuros.

Mecanismo del fideicomiso

El fideicomiso se estructura conforme al Acto Constitutivo y el Prospecto Marco de Emisión de Bonos de Titulización, con las siguientes etapas:

⁹ El ratio de cobertura de servicio de deuda se calculó como EBITDA LTM / Servicio de deuda LTM (Gastos financieros + Parte corriente de la deuda de largo plazo de los últimos 12 meses).

¹⁰ La deuda financiera considera deudas con relacionadas.



Fuente y Elaboración: Open Plaza y Subsidiarias

- Inicio del mecanismo:** Scotiabank Perú (Originador) suscribe contratos de arrendamiento financiero con Open Plaza (Deudor) respecto a los centros comerciales Open Plaza Atocongo y Los Jardines. Asimismo, Open Plaza cede al Banco los derechos de cobro de las rentas y otros ingresos provenientes de subarrendamientos de locales comerciales.
- Transferencia fiduciaria de flujos:** El Originador transfiere al Fiduciario los flujos futuros derivados de las cuotas por pagar de los contratos de arrendamiento financiero, excluyendo IGV. Se incluyen también los derechos y garantías accesorios relacionados.
- Garantías fideicometidas:** El Originador, el Deudor y Logística y Distribución S.A.C. transfieren fiduciariamente al Fiduciario los derechos contractuales, de superficie y de propiedad sobre los terrenos, fábricas y construcciones involucradas, para constituir el fideicomiso en garantía.
- Emisión de bonos:** Con respaldo en los activos transferidos, el Fiduciario emite los Bonos de Titulización. Las obligaciones de estos bonos son asumidas exclusivamente por el Patrimonio Fideicometido y no por el fiduciario.
- Captación de recursos:** El patrimonio fideicometido recibe los fondos provenientes de la colocación de los bonos.
- Reembolso al originador:** El Fiduciario transfiere los fondos al Originador como reembolso por los montos invertidos en los contratos de arrendamiento financiero.
- Sustitución de condiciones financieras:** La tasa de interés y los plazos de los contratos de arrendamiento financiero se ajustan a los de los bonos emitidos.
- Flujos de ingresos:** Las subarrendatarias depositan las rentas y otros ingresos en cuentas recaudadoras. Si los fondos disponibles no cubren el servicio de deuda en un período determinado, Open Plaza debe cubrir la diferencia.
- Pago del servicio de deuda y gastos operativos:** El Fiduciario utiliza los fondos disponibles para pagar capital e intereses de los bonos. Open Plaza asume los gastos de mantenimiento con los otros ingresos. Además, existe una fianza solidaria otorgada por el Deudor que respalda el cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones garantizadas.

Cuentas del fideicomiso

N	Cuenta	Finalidad principal	Fuente de fondos	Destino de fondos
1	Cuenta Recaudadora – Rentas	Captura el 100% de las rentas por subarrendamiento.	Subarrendatarias	Cuenta del Servicio de Deuda
2	Cuenta Recaudadora – Otros Ingresos	Captura ingresos no arrendatarios como mantenimiento, penalidades, publicidad.	Subarrendatarias	Open Plaza (gastos operativos)
3	Cuenta del Servicio de Deuda	Acumula fondos para pagar intereses y amortización a bonistas.	Cuenta Recaudadora – Rentas	Bonistas (vía Agente de Pago)
4	Cuenta de Reserva	Fondo de contingencia equivalente a 3 cuotas del servicio de deuda.	Open Plaza (inicio del programa)	Cuenta del Servicio de Deuda
5	Cuenta de Cobertura de Cuota	Cubre faltantes si la Cuenta del Servicio de Deuda y la Reserva no son suficientes.	Open Plaza (en caso de insuficiencia)	Cuenta del Servicio de Deuda
6	Cuenta de Gastos	Cubre gastos no previstos de administración del fideicomiso.	Open Plaza (mínimo S/15,000)	Proveedores / Administración fiduciaria
7	Cuenta de Penalidades	Recibe penalidades por resoluciones anticipadas de contratos.	Open Plaza	Fideicomiso / compensación contractual
8	Cuenta de Colocación	Recibe fondos de la emisión de bonos antes de su aplicación final.	Inversionistas	Scotiabank (reembolso financiamiento inicial)

Garantías

- El Contrato de Fideicomiso en Garantía incluye la transferencia fiduciaria de los derechos de superficie sobre los terrenos de Atocongo y Trujillo, la propiedad de las fábricas (centros comerciales), así como los derechos contractuales vinculados a los Contratos de Arrendamiento Financiero.

- Valor de las Garantías Inmobiliarias. A dic-24, el valor de realización del Centro Comercial Open Plaza Atocongo ascendió a US\$ 55.63 MM y el valor de realización del Centro Comercial Open Los Jardines ascendió a US\$ 18.40 MM, llegando a un total de US\$ 74.03 MM.
- Rentas mensuales (flujos) cedidos al fideicomiso.
- Fianza solidaria otorgada por Open Plaza a favor del fideicomiso y de los bonistas, de ejecución automática.
- Cuenta de Reserva que cubrirá 3 cuotas del Servicio de deuda.

Primer Programa de Emisión de Bonos de Titulización Centro Comercial Atocongo Open Plaza y Los Jardines Open Plaza.

El 19 de marzo de 2014 se suscribió el Acto Constitutivo del Fideicomiso de Titulización entre Scotiabank Perú (como Cedente), Scotia Sociedad Titulizadora S.A. (como Fiduciario) y Open Plaza (como Deudor), con el fin de constituir un patrimonio autónomo por 20 años o hasta el pago total de los bonos emitidos. Como respaldo, se transfirieron al fideicomiso los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento financiero de los centros comerciales Open Plaza Trujillo (Los Jardines), Atocongo 1 y Atocongo 2. Con dicho respaldo, el 9 de mayo de 2014 se colocaron Bonos de Titulización por S/ 54.4 MM a una tasa de 7.125% anual, con pagos mensuales de capital e intereses y vencimiento final el 9 de mayo de 2028 (14 años). Los términos específicos de la emisión están regulados por contratos complementarios.

PRIMER PROGRAMA DE BONOS DE TITULIZACIÓN CENTRO COMERCIAL ATOCONGO OPEN PLAZA Y LOS JARDINES OPEN PLAZA	
Monto de la Emisión	Hasta por un monto máximo de S/ 70,000,000
Emisor	Patrimonio Fideicometido Scotiabank - Centro Comercial Atocongo Open Plaza y Centro Comercial Los Jardines Open Plaza – Decreto Supremo N° 093-2002-EF – Título XI".
Originador o Fideicomitente	Scotiabank Perú S.A.A.
Deudor	Open Plaza S.A. y Subsidiarias
Plazo	Hasta 6 años contados a partir de la fecha de inscripción en el RPMV
Fiduciario	Scotia Sociedad Titulizadora S.A.
Agente Colocador	Scotia Sociedad Agente de Bolsa S.A.
Agente de Pago	CAVALI S.A. ICLV.
Tipo de instrumento	Bonos de titulización.
Tipo de emisión	Oferta Pública Primaria
Moneda	Soles
Fecha de emisión y colocación	Mayo 2014
Destino	Los recursos captados por la colocación de los Bonos de Titulización serán utilizados para reemplazar el cien por ciento (100%) de los fondos utilizados por el Originador para el financiamiento derivado de los Contratos de Arrendamiento Financiero o de los Nuevos Contratos de Arrendamiento Financiero Scotiabank Perú (SBP).
Garantías	I. Rentas de locatarios contempladas en el Contrato de Cesión de Créditos. II. Fianza de Open Plaza. III. Fábricas contempladas en el Fideicomiso de Garantía de los Bonos de Titulización.
Covenants a nivel de Deudor	1. Mantener un ratio de EBITDA / Amortización + Intereses LTM mayor a 1.2x. 2. Mantener un ratio de Deuda Financiera / Patrimonio menor a 1.5x. 3. Mantener un ratio de Deuda Financiera / Activo Fijo + Inversiones en Valores menor a 0.65x
Covenants a nivel de Fideicomiso	1. Mantener un ratio de Rentas / Servicio de Deuda mayor a 1.30x

Fuente: Open Plaza y Subsidiarias / **Elaboración:** PCR

Primera Emisión del Primer Programa de Bonos Titulizados

PRIMERA EMISIÓN DEL PRIMER PROGRAMA DE BONOS TITULIZADOS – CENTRO COMERCIAL ATOCONGO OPEN PLAZA Y LOS JARDINES OPEN PLAZA						
Monto Máximo	S/ 59.0 millones					
Monto Colocado	S/ 54.4 millones					
Emisor	Scotia Sociedad Titulizadora S.A.					
Pago amortizaciones	Frecuencia mensual					
Plazo de emisión	14 años					
Tasa de Interés Nominal	7.125%					
Fecha de Colocación	9/05/2014					
Fecha de Vencimiento	9/05/2028					
N° Cuota	Fecha	Amortización	Intereses	Cuota	Saldo	
0	9/06/2014	189,626	323,030	512,656	54,215,374	
1	9/07/2014	190,752	321,904	512,656	54,024,622	
2	9/08/2014	191,885	320,771	512,656	53,832,737	
3	9/09/2014	193,024	319,632	512,656	53,639,713	
4	9/10/2014	194,170	318,486	512,656	53,445,543	
:	:	:	:	:	:	
126	9/11/2024	397,441	115,215	512,656	19,007,114	
127	9/12/2024	399,801	112,855	512,656	18,607,313	
128	9/01/2025	402,175	110,481	512,656	18,205,138	
:	:	:	:	:	:	
165	9/02/2028	500,659	11,997	512,656	1,519,883	
166	9/03/2028	503,631	9,024	512,656	1,016,252	
167	9/04/2028	506,622	6,034	512,656	509,630	
168	9/05/2028	509,631	3,026	512,656	-	

Fuente: Open Plaza y Subsidiarias / **Elaboración:** PCR

Resguardos financieros

Al corte de evaluación, la compañía viene cumpliendo los covenants tanto a nivel Deudor como a nivel de Fideicomiso.

	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Jun-25
EBITDA LTM / Amortización LTM + Intereses LTM >1.2	6.87	15.99	13.76	8.20	3.24
Deuda Financiera / Patrimonio < 1.5	0.07	0.06	0.10	0.57	0.52
Deuda Financiera / Activo Fijo + Inversiones en Valores < 0.65	0.06	0.05	0.08	0.32	0.23
Rentas / Servicio de Deuda >1.3	4.47	4.73	5.21	5.00	4.75

Fuente: Open Plaza y Subsidiarias / Elaboración: PCR

Scotia Sociedad Titulizadora - Fiduciario

Scotia Sociedad Titulizadora S.A es una subsidiaria de Scotiabank Perú S.A.A., la cual posee el 100.0% de participación en el accionariado a sep-24. Fue constituida en enero de 1999 y autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución CONASEV N° 042-99- EF/94.10 en marzo 1999. Es una empresa peruana especializada en la administración de patrimonios fideicometidos, principalmente relacionados con emisiones de bonos de titulización. Es parte del grupo Scotiabank Perú, lo que le otorga respaldo financiero y experiencia en el manejo de estructuras complejas de financiamiento estructurado.

Su función principal es actuar como fiduciario en fideicomisos de garantía o titulización, asegurando el cumplimiento de los términos contractuales y la correcta administración de los flujos, activos y obligaciones vinculados al fideicomiso. La Sociedad no cuenta con personal, para ello, ha suscrito un contrato de Soporte Global con Scotiabank Perú S.A.A., por el cual la Sociedad recibe el servicio de asesoría financiera, contable, tributaria, de operaciones y legal, entre otros, necesarios para el desarrollo de sus actividades.

Anexo

Open Plaza S.A. y Subsidiarias (En miles de \$/)	Dic-2020	Dic-2021	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2024	Jun-2025
Estado de Situación Financiera						
Efectivo y equivalentes de efectivo	33,071	40,846	28,150	63,088	89,968	38,697
Cuentas por cobrar comerciales	11,270	10,600	10,988	16,413	20,521	16,642
Cuentas por cobrar a relacionadas	17,835	5,576	9,886	18,250	19,207	23,329
Activo corriente	71,917	65,990	58,120	108,782	134,456	103,168
Inversión en asociadas	433,421	374,213	393,936	400,386	500,281	548,014
Propiedades de inversión	1,094,719	1,473,415	1,577,744	1,657,156	1,595,705	1,701,063
Activo no corriente	1,576,631	1,860,952	1,982,416	2,066,850	2,104,798	2,257,661
Total Activo	1,648,548	1,926,942	2,040,536	2,175,632	2,239,254	2,360,829
Pasivo corriente	65,433	25,595	95,246	51,510	559,787	472,505
Pasivo no corriente	257,662	358,261	331,578	504,674	488,402	463,904
Total Pasivo	323,095	383,856	426,824	556,184	1,048,189	936,410
Patrimonio	1,325,453	1,543,086	1,613,712	1,619,448	1,191,065	1,424,219
Estado de Resultados						
Ingresos por Alquileres	159,761	188,703	153,890	176,331	182,840	109,476
Costo de alquileres y otros servicios	-72,745	-76,195	-6,378	-17,685	-16,402	-9,518
Utilidad Bruta	87,016	112,508	147,512	158,646	166,438	99,958
Gasto de Operación	-20,384	-24,125	-21,512	-16,207	-23,501	-24,343
Cambios en el valor razonable	-	-	91,796	61,277	-66,567	101,287
Participación en resultados de asociada	-1,700	1,363	19,723	8,763	84,372	47,703
Ingresos Financieros	1,077	1,171	2,187	5,638	3,804	1,821
Gastos Financieros	-10,034	-6,691	-4,507	-7,975	-25,745	-22,505
Utilidad antes de impuestos	57,634	83,216	234,635	210,342	139,076	203,877
Impuesto a la renta	-17,548	-24,298	-64,010	-60,152	-20,317	-50,652
Utilidad Neta	40,086	58,918	170,625	150,190	118,759	153,225

Fuente: Open Plaza S.A. y Subsidiarias / Elaboración: PCR

Flujo de Efectivo	Dic-22	Dic-23	Dic-24
Cobro por prestación de servicios	269,008	304,290	301,505
Pago a proveedores de bienes y servicios	-98,344	-117,594	-104,144
Pago de impuestos	-44,032	-48,569	-67,872
Pago a los empleados	-9,650	-11,302	-9,742
Otros pagos operativos	-9,375	-4,921	-4,367
Efectivo total de actividades de operación	107,517	121,904	115,380
Intereses cobrados	2,112	5,638	3,800
Compra de propiedades de inversión	-12,561	-17,153	-14,512
Compra de propiedades, planta y equipo	-1,101	-494	-795
Compra de activos intangibles	-153	-165	-1,103
Efectivo total de actividades de inversión	-11,703	-12,174	-12,610
Obtención de préstamos	-	135,000	506,250
Pago de arrendamientos financieros	-2,883	-3,095	-3,323
Pago de pasivos financieros	-1,148	-6,844	-1,322
Intereses pagados a relacionadas	-2,136	-1,296	-6,375
Intereses pagados pasivos financieros	-2,343	-5,717	-8,455
Dividendos pagados	-100,000	-142,140	-562,665
Efectivo total de actividades de financiamiento	-108,510	-74,792	-75,890
Variación neta de efectivo	-12,696	34,938	26,880
Saldo de efectivo al inicio del año	40,846	28,150	63,088
Saldo de efectivo al cierre	28,150	63,088	89,968

Fuente: Open Plaza S.A. y Subsidiarias / Elaboración: PCR

Indicadores Financieros	Dic-2020	Dic-2021	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2024	Jun-2025
Liquidez						
Liquidez General (veces)	1.10	2.58	0.61	2.11	0.24	0.22
Capital de Trabajo	6,484	40,395	-37,126	57,272	-425,331	-369,337
Solvencia						
Pasivo / Patrimonio (veces)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.9	0.7
Pasivo / Activo	0.2	0.2	0.2	0.3	0.5	0.4
Patrimonio / Activo (Grado de propiedad)	80.4%	80.1%	79.1%	74.4%	53.2%	60.3%
Deuda Financiera + Relacionadas/ EBITDA	1.6	0.8	0.7	1.1	4.7	3.3
Deuda Financiera + Relacionadas/ Pasivo total	0.5	0.2	0.2	0.3	0.6	0.6
Gts. Finan / Deuda financiera + relacionadas	6.6%	7.6%	5.2%	5.0%	3.8%	7.9%
Cobertura						
EBITDA*	91,785	113,425	127,579	143,996	144,640	159,969
EBITDA / Gastos Financ. (veces)	9.1	17.0	28.3	18.1	5.6	3.9
Rentabilidad						
ROE	3.1%	4.1%	10.8%	9.3%	8.5%	18.2%
ROA	2.5%	3.3%	8.6%	7.1%	5.4%	10.8%
Margen Bruto	54.5%	59.6%	95.9%	90.0%	91.0%	91.3%
Margen EBIT ajustado (sin cambios en el valor razonable)	41.7%	46.8%	81.9%	80.8%	78.2%	70.0%
Margen EBITDA	57.5%	60.1%	82.9%	81.7%	79.1%	79.1%
Margen Neto	25.1%	31.2%	110.9%	85.2%	65.0%	140.0%

Fuente: Open Plaza S.A. y Subsidiarias / Elaboración: PCR

* No consideran el cambio del valor razonable de las propiedades de inversión en su cálculo.

Nota sobre información empleada para el análisis

La información que emplea PCR proviene directamente del emisor o entidad calificada. Es decir, de fuentes oficiales y con firma de responsabilidad, por lo que la confiabilidad e integridad de la misma le corresponden a quien firma. De igual forma en el caso de la información contenida en los informes auditados, la compañía de Auditoría o el Auditor a cargo, son los responsables por su contenido. Con este antecedente y acorde a lo dispuesto en la normativa vigente, PCR es responsable de la opinión emitida en su calificación de riesgo, considerando que en dicha opinión PCR se pronuncia sobre la información utilizada para el análisis, indicando si esta es suficiente o no para emitir una opinión de riesgo, así como también, en el caso de evidenciarse cualquier acción que contradiga las leyes y regulaciones en donde PCR cuenta con mecanismos para pronunciarse al respecto. PCR, sigue y cumple en todos los casos, con procesos internos de debida diligencia para la revisión de la información recibida.