

PCR ratificó la calificación de PEAA al Primer Programa de Bonos de Titulización Centro Comercial Atocongo Open Plaza y Los Jardines Open Plaza con perspectiva 'Estable'.

Lima (mayo 30, 2025): 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 de Open Plaza, 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, una cuenta reserva constituida y una carta fianza irrevocable otorgada por el deudor, que respalda íntegramente las obligaciones garantizadas. Finalmente, la reciente integración con Mallplaza refuerza la posición estratégica y el soporte corporativo, fortaleciendo la sostenibilidad del negocio y su capacidad de cumplir con las obligaciones del programa.

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.

Metodología

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 de contacto:

Información de Contacto:

Paul Solís Palomino
Analista Principal
psolis@ratingspcr.com

Michael Landauro
Analista Senior
mlandauro@ratingspcr.com

Oficina País

Av. El Derby 254, Of. 305 Urb. El Derby, Lima-Perú
T (511) 208-2530

Información Regulatoria:

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora