

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 (noviembre 28, 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 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.

Open Plaza S.A. tiene como principal actividad económica el desarrollo inmobiliario orientado a la operación de centros comerciales, incluyendo la compra y venta de inmuebles, arrendamientos y administración de espacios comerciales.

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).

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:

Julio Rioja Ruiz
Analista Principal
jrioja@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.