



The Knowledge Report

RETAIL | SECOND QUARTER | 2009



Con la presentación de un nuevo logo el centro comercial Mega Plaza abre más locales dentro de su proceso de ampliación. De esta manera Chili's, Starbucks, Edelnor, Billabong, entre otros operadores reciben ya a los miles de visitantes a este complejo.



Inaugura su primera etapa con Wong (Hipermercado), Maestro Home Center y Supermercados Makro como tiendas ancla. En los siguientes meses debe unirse la departamental Estilos y el complejo de cines Cinépolis, mientras tanto ya se iniciaron las obras de lo que será el primer terrapuerto de Lima, el cual operará dentro de las instalaciones del centro comercial.

INTRODUCCIÓN

Los primeros seis meses del 2009, y especialmente este último trimestre, se ha caracterizado por aperturas, inauguraciones y lanzamientos de proyectos que consolidan la presencia del retail moderno en más ciudades del país. Oechsle en Huancayo, Real Plaza y Parque Arauco con proyectos en Arequipa, Plaza Veá en Ica, el proyecto Plaza de la Luna en Piura, entre otros dan cuenta del avance de este tipo de comercio en el interior del país. Mientras tanto, Lima sigue creciendo en torno a proyectos de gran envergadura como el recientemente inaugurado Plaza Norte, cuya primera etapa con un local de Wong, Maestro Home Center y la holandesa Makro como anclas amplía la oferta comercial en esta parte de la ciudad. Por su parte Parque Arauco lanza el proyecto comercial para el terreno que tiene en Santa Anita (Carretera Central) y el Real Plaza Centro Cívico va tomando forma en vista a su inauguración programada para este año, a esto le podemos sumar las ampliaciones en Plaza San Miguel, Mega Plaza y lo proyectado por el Jockey Plaza dentro de su plan de ampliación.

El concepto de inclusión y crecimiento deben ser inseparables para el desarrollo social, comercial y todo lo que implique mejorar la calidad de vida y oportunidades de progreso en todos los aspectos, tanto como país como a nivel personal, familiar y empresarial. Creemos firmemente que el desarrollo del retail moderno ayudará al proceso de inclusión a nivel nacional, ya que trae una oferta moderna de talla internacional que nunca antes había estado en estas poblaciones. El acceso al crédito y el incremento de tarjetahabientes a nivel nacional es un indicador del recibimiento que se da al comercio moderno fuera de la ciudad de Lima.

Plaza Norte, el primer centro comercial de la Familia Wong, abrió sus puertas en el distrito de Independencia, siendo el principal atractivo la apertura del primer local de Hipermercados Wong con un área de 13,000 m², pues se especulaba que este local sería destinado a una tienda de Hipermercados Metro también operado por Cencosud. Además de Wong ya operan en este mall Maestro Home Center y Makro, supermercado mayorista. Plaza Norte se ha instalado sobre un área de 200,000 m² sobre los cuales se unirán a la oferta actual, en los próximos meses, una tienda departamental (Estilos), multicines (Cinépolis), gimnasio, centro médico, y otros operadores menores, inclusive se habla sobre una tienda por departamento adicional. Aquí mismo se iniciaron ya las obras del futuro terrapuerto que funcionará dentro del mall sobre 48,000 m² y debe estar listo para fines del 2009. La inversión en este centro comercial es de aproximadamente US\$ 150 millones y es uno más de los proyectos que la Familia Wong tiene previsto desarrollar en Lima y en otros puntos del país.



Open Plaza Surquillo, el nuevo centro comercial de Malls Perú ya se encuentra en etapa de construcción. Con una inversión de US\$ 100 millones, este centro será inaugurado el próximo año. Con las ampliaciones realizadas en el Atocongo Open Plaza, cambia de categoría Power Center a Centro Regional.



Cencosud inauguró en el CC Plaza Norte el primer local de Hipermercados Wong, con un área de 13,000 m² es el más grande local de la cadena.



Prepara en el distrito de Chorrillos un strip center que tendrá a Plaza Veá como tienda ancla. Algunos de los operadores confirmados son Inkafarma, Interbank, Banco de Crédito, GMO, entre otros. La apertura de este centro está prevista para el mes de octubre.

Luego del lanzamiento, en mayo pasado, de su tienda departamental Oechsle en la ciudad de Huancayo, el Grupo Interbank avanza en su plan de expansión. Dentro de este plan está contemplada la remodelación del CC Primavera Park & Plaza, lo cual significará una inversión de US\$ 20 millones, donde se incluirá un local de la departamental Oechsle y se cambiará el nombre del mall para identificarlo con la cadena de centros comerciales Real Plaza, el inicio de las obras podría darse a finales de este año. Mientras tanto siguen ingresando operadores en este CC entre los que se encuentran Western Union, Aramis Kids y Renzo Costa, también operará pronto aquí un local de Lacoste. Por otro lado, continúa la construcción del CC Real Plaza Centro Cívico, con la obras de las tiendas ancla Plaza Veá y Oechsle. En cuanto a operadores han asegurado su participación La Curacao, Radio Shack, Happy Land, Cine Planet, Pierre Cardin, Bruno Ferrini, Bata, Hush Puppies, Rústica, Bambos, Laritza, KFC, China Wok, Dunkin Donuts, entre otros. Además ya se iniciaron los contactos para el desarrollo de la zona del Boulevard, cuya oferta estará conformada por variados rubros entre los que se encuentran tecnología, servicios y prendas de vestir. Otros proyectos del Grupo Interbank en Lima son un power center en la zona de Santa Clara (Ate), el Real Plaza Puruchuco y un desarrollo en el terreno de la ex Comandancia General de La Marina en la Av. Salaverry, Jesús María. En la ciudad de Arequipa, con una inversión de US\$ 18 millones, se construirá el Real Plaza Arequipa, sobre las instalaciones de lo que fuera el colegio Sophianum de esta ciudad. Las tiendas anclas serían Plaza Veá, Oechsle y Estilos, la inauguración de este centro comercial está programada para los primeros meses del 2010.

Por su lado Tottus sumará nuevos locales en los proyectos que desarrollará en el Jockey Plaza y Surquillo (Open Plaza) en Lima, y en el Mall Aventura Plaza Arequipa de esta ciudad. Todavía no se ha descartado ingresar a la ciudad de Huacho en un proyecto del Grupo Romero, mientras tanto se espera que a finales del 2009 se inaugure otro local de Tottus en la ciudad de Trujillo.

En el mes de mayo Supermercados Peruanos inauguró dos locales de Plaza Veá en el distrito de San Juan de Lurigancho, luego abrió otro local en la zona de Santa Clara, distrito de Ate, a estos se agregan los locales de Plaza Veá inaugurados en la ciudades de Ica y Trujillo, más desarrollos se sumarían al plan de expansión en los distritos de Villa María del Triunfo en Lima, en la ciudad de Chíncha, y otras locaciones no reveladas.

Mall Aventura Plaza Bellavista sigue consolidándose en ventas y en flujo de visitantes. Pronto complementarán el mix actual con el ingreso de un Gimnasio Evolution Training y la incorporación de un complejo deportivo para la práctica del fútbol. Además ingresarán una Clínica de Belleza Lain y Laboratorios Suiza Lab.

En el centro comercial Plaza San Miguel opera ya la ampliación que en el segundo nivel cuenta con su "Plaza a la Carta" que tiene como operadores, entre otros, a Long Horn, Pardo's Chicken, Delicass, Sofá Café, La Baguette y Segundo Muelle, Los planes de expansión están dirigidos ahora al tercer nivel, mientras que también se asegura la llegada de una nueva tienda departamental al complejo, que al parecer se trataría de Oechsle, aunque aún no se ha confirmado ni desmentido esta versión.

En Lima Norte el centro comercial Mega Plaza amplió sus instalaciones con la apertura de 20 nuevos locales entre los que se encuentran el restaurant Chili's, Starbucks, Frutix, Billabong, Edelnor (con 1,300 m²), entre otros. Con esta ampliación también relanzan su imagen incluyendo nuevo logo. "Centro Comercial Mega Plaza Este" se ha denominado al proyecto que finalmente desarrollará Parque Arauco en la zona este de Lima, precisamente en las instalaciones de lo que fuera la textil Tejidos La Unión, ubicada sobre la Carretera Central en el distrito de El Agustino. La inversión en este desarrollo alcanzará los US\$ 40 millones y la inauguración está prevista para finales del 2010. Adicionalmente al proyecto comercial (tiendas por departamento, supermercado, multicines, entre otros) se ha planificado un desarrollo de viviendas dentro de los 80,000

makro SUPERMAYORISTA

Inauguró su primer local en el nuevo centro comercial Plaza Norte. La cadena holandesa ya trabaja en la construcción de su segundo local que está ubicado en la Av. Faucett en el Callao, próximo al cruce con la Av. Argentina, el cual debe operar desde el próximo mes de noviembre. Una tercera locación estaría ubicada en el distrito de Santa Anita (20,000 m²). Se sabe además que han mostrado interés por varias ciudades del interior del país. Los planes son tener 15 tiendas en los próximos 4 años.



El Grupo Interbank continúa el desarrollo de sus centros comerciales Real Plaza. Está prevista la apertura del Real Plaza Centro Cívico para el mes de noviembre, otros proyectos en Lima son un power center en Santa Clara y el Real Plaza Puruchuco, ambos en Ate. Mientras que para los primeros meses del 2010 se lanzaría en Arequipa el primer centro comercial Real Plaza.

m² de este terreno.

Malls Perú inició la construcción de su nuevo proyecto el Open Plaza Surquillo en el distrito del mismo nombre. Este complejo tendrá como tiendas ancla a Saga Falabella, Tottus y Sodimac, además contará con multicines, patio de comidas, entre otros operadores. La inversión aquí será de US\$ 100 millones y se tiene prevista su inauguración a mediados del 2010. Luego de las ampliaciones realizadas en el Atocongo Open Plaza, y dadas las características que muestra actualmente, este complejo considerado como power center pasa a la categoría de Centro Regional, con 37,000 m² de área arrendable y flujo de visitantes mensual de 850,000 personas, se ha convertido en parte importante del comercio en la zona Sur de Lima.

El centro comercial Jockey Plaza Shopping Center se encuentra desarrollando el plan de inversiones que los llevaría a realizar ampliaciones en el mall en los que se incluirán locales de Tottus y Sodimac, además de otros operadores menores en los más de 80 nuevos locales que se instalarán en este complejo. La inversión llegaría a US\$ 65 millones y contempla además la inclusión de más espacios para estacionamiento y hasta un centro financiero.

Por su parte, Multimercados Zonales trabaja en la ampliación de su centro comercial Plaza del Sol Piura que debe culminar hacia fines de este año con la incorporación de nuevos operadores, del mismo modo el centro comercial Plaza del Sol Ica también ampliará sus instalaciones con la inclusión de salas de cine y nuevos locatarios. En Piura ultiman detalles para el inicio de las obras de lo que será el nuevo centro comercial Plaza de la Luna.

El proyecto de hotel en el centro comercial Larcomar continúa en desarrollo. Intercontinental Hotel sería el operador y la construcción estará a cargo de Graña y Montero. El proyecto inicial contempla tener 300 habitaciones y centro de convenciones para este hotel de cinco estrellas.

Otro sector que se muestra dinámico es el de strip centers. El Grupo Brescia a través de la Corporación AESA pondrá en operación dos strip centers en este año. Las locaciones elegidas para estos desarrollos se encuentran en los distritos de La Victoria (Av. Manco Cápac) y Surco (Av. Caminos del Inca). La Corporación AESA ya opera bajo este formato Paso Morelli (San Borja) y Paso Damasco (La Molina). Portal Conquistadores, el strip center desarrollado por Penta Realty Group y Kimco Realty Corporation, que se ubica en San Isidro esquina de las avenidas Conquistadores y Choquehuanca, abrirá sus puertas el próximo mes de agosto. En este centro atenderán las primeras tiendas de Benetton y MNG que trae como novedad el ingreso al mercado de He by Mango la línea de MNG orientada al público masculino. A su vez, Parque Arauco invertirá US\$ 4 millones en el strip que instalará en el distrito de Chorrillos, aquí también se tiene previsto contar con un local de Plaza Vea como tienda ancla, además de otros operadores menores. La inauguración de este strip center está previsto para el mes de octubre.

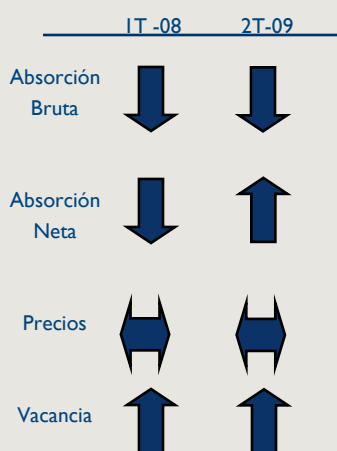
Centros Comerciales en Lima

En el segundo trimestre del 2009 observamos ampliaciones en los centros comerciales Plaza San Miguel y Mega Plaza, en los que se ha incrementado el número de locales comerciales. El centro comercial Plaza Norte en Independencia fue recientemente inaugurado pero aún no forma parte de las estadísticas en este reporte. El centro comercial Atocongo Open Plaza forma parte ahora de los Centros Regionales. En este periodo encontramos un total de 1,047 locales típicos dentro de los centros comerciales en Lima.

Del total de los locales analizados 29 se encuentran desocupados, mostrando una tasa de vacancia total en este periodo de 2.8%. La vacancia total en el trimestre anterior fue de 1.9%.

En los Centros Super Regionales la tasa de vacancia en este trimestre es de 1.5% mientras que en el periodo anterior fue de 0.2%. El incremento de la vacancia se da principalmente en el CC Plaza Lima Sur, donde se ha reportado el mayor número de locales disponibles. Los Centros Comunitarios muestran una tasa de vacancia de 5.0%, manteniendo el mismo indicador que en el periodo anterior. En los Centros de Estilo de Vida la vacancia se elevó de 3.0% (del periodo anterior) a 3.8% en el presente periodo.

INDICADORES



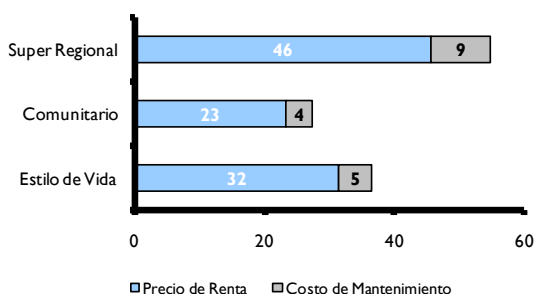
CENTROS COMERCIALES LIMEÑOS	
SUPER REGIONALES	Jockey Plaza Plaza San Miguel Mega Plaza Plaza Lima Sur Mall Aventura Plaza Bellavista
REGIONAL	Atocongo Open Plaza
COMUNITARIOS	Fashion Mall Caminos del Inca Molina Plaza Primavera Park Plaza
DE ESTILO DE VIDA	Larcomar El Polo
POWER CENTERS	La Marina Open Plaza Canta Callao Open Plaza Real Plaza Pro

Tipo	Total tiendas		Vacancia (tiendas)		Tasa de vacancia	
	1T - 2009	2T - 2009	1T - 2009	2T - 2009	1T - 2009	2T - 2009
Super Regional	565	593	1	9	0.2%	1.5%
Comunitario	218	220	11	11	5.0%	5.0%
de Estilo de Vida	232	234	7	9	3.0%	3.8%
Total	1,015	1,047	19	29	1.9%	2.8%

Precios

Para el presente periodo no se ha encontrado variación en cuanto a los precios de alquiler. Es así que en los Centros Super Regionales la renta en promedio es de US\$ 46 por m² y el costo de mantenimiento continúa en US\$ 9 por m². En los Centros Comunitarios el costo promedio de alquiler es de US\$ 23 por m², el costo promedio de mantenimiento es de US\$ 4 por m². Los precios promedio de renta y mantenimiento en los Centros de Estilo de Vida se encuentran en US\$ 32 por m² de renta y US\$ 5 por m² de mantenimiento.

Precios de Renta y Costo de Mantenimiento (US\$ / m²) en Locales Típicos

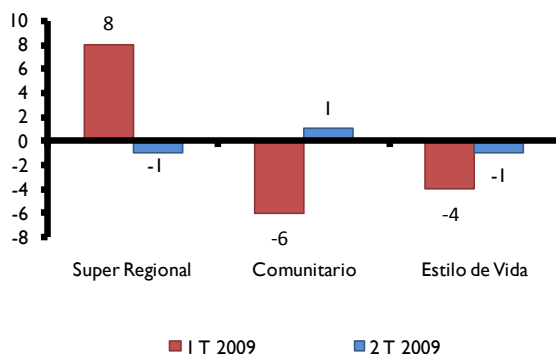


Demanda

Observamos en este segundo trimestre que la mayor parte de los movimientos (absorción bruta) en los centros comerciales han sido de rotación de operadores, seguido de desocupación de espacios y en menor medida la ocupación de locales. En este marco la ocupación de locales (absorción neta) tiene indicador positivo en los Centros Comerciales Comunitarios y de Estilo de Vida, mientras que en los Centros Super Regionales este indicador tiene promedio negativo.

Si revisamos los últimos dos periodos, el indicador de vacancia se incrementa. Tengamos en cuenta que las ampliaciones en los centros comerciales, que aumentan el número de locales, no son considerados ocupación por salir al mercado ya con un operador tomando el espacio.

Absorción Neta (expresados en número de locales típicos)

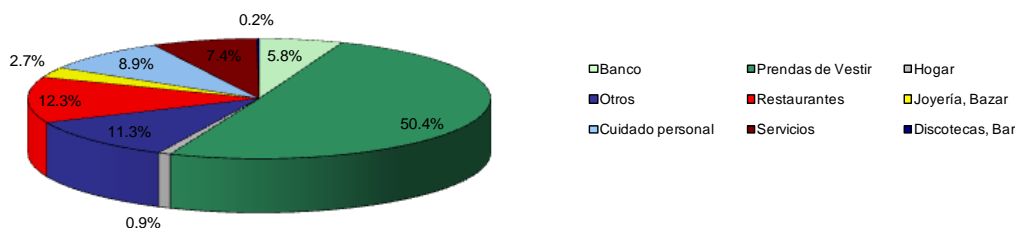


Tenant Mix

En nuestro mercado el rubro *prendas de vestir* sigue siendo el más importante en el mix de tiendas de los centros comerciales. Este rubro está cubierto por el 50% de locales en los CC Super Regionales, por el 52% en los Centros Comerciales Comunitarios y por el 48% en los Centros de Estilo de Vida. El segundo rubro más importante es el rubro *otros*, que se encuentra en el 11% de locales en los CC Super Regionales, en el 19% de locales en los Centros Comerciales Comunitarios y en el 17% de locales en los Centros de Estilo de Vida.

El tercer rubro más importante es el de restaurantes en los CC Super Regionales (12%) y los Centros de Estilo de Vida (12%), mientras que en los Centros Comerciales Comunitarios el tercer rubro más importante es *cuidado personal*, con el 12% de locales.

"Tenant Mix" en Centros Comerciales Super Regionales



Pronóstico

Iniciando esta semana el Perú abre la sesión de la Bolsa de Valores de New York, reconocimiento a las expectativas de crecimiento y posición de nuestra economía frente al contexto internacional, confiamos en que este acto resalte aún más el nombre de nuestro país en el cartel de mejores lugares para invertir.

El mercado comercial en nuestro medio no sólo abarca grandes proyectos y desarrollos como centros comerciales, strip centers o supermercados. Observamos con atención también el avance de formatos como Havana Café o el reciente ingreso de la australiana Gloria Jean's Coffees o al despliegue de Starbucks, Altomayo, Papa John's, Gimnasios Body Tech, Billabong, Payless Shoes, Tay Loy, entre otros, que van posicionándose estratégicamente ubicados en la ciudad, ya sea dentro de grandes complejos comerciales o en las principales calles.

El continuo crecimiento comercial en la ciudad genera necesidades complementarias y plantea el reto de solucionarlas. El tema de los estacionamientos es uno de ellos. Ya sean públicos o dentro de los grandes comercios, el crecimiento de los espacios para autos no está avanzando de la mano con el desarrollo sostenido que observamos en el mercado de retail, es una situación que desde hace algún tiempo llama la atención del público consumidor. Es un tema que merece ser abordado de manera conjunta por los gobiernos locales e inversionistas interesados en este rubro.

La conformación actual de los centros comerciales en nuestro país da cuenta de la descentralización de este formato, el cual ya tiene presencia en las principales ciudades del Perú. El cuadro a continuación muestra los centros comerciales actualmente en operación y su ubicación, a finales del 2009 y durante el 2010, con los proyectos que se tienen, este cuadro tendrá que ser modificado para incluir la nueva oferta disponible.

Desarrollador	Centro Comercial	Ubicación	Área Arrendable m ²	Inicio de Operaciones
Cencosud	Plaza Lima Sur	Lima	56,000	2005
Centros Comerciales del Perú	Jockey Plaza Shopping Center	Lima	74,000	1997
El Quinde	El Quinde Shopping Plaza	Cajamarca	12,000	2006
Familia Wong	Plaza Norte	Lima	n.d.	2009
Grupo Interbank	Primavera Park & Plaza	Lima	34,500	2001
	Real Plaza Chiclayo	Lambayeque	28,000	2005
	Real Plaza Trujillo	Trujillo	21,700	2007
	Real Plaza Pro	Lima	11,000	2008
	Real Plaza Huancayo	Huancayo	28,000	2008
Grupo Brescia	Molina Plaza	Lima	16,000	2005
Grupo Romero	Minka	Callao	52,000	1999
	Plaza del Sol Piura	Piura	8,500	2004
	Plaza del Sol Ica	Ica	14,000	2008
Inversiones Larcomar	Larcomar	Lima	25,000	1998
Mall Plaza	Mall Aventura Plaza Trujillo	Trujillo	51,000	2007
	Mall Aventura Plaza Bellavista	Callao	52,000	2008
Malls Perú	La Marina Open Plaza	Lima	28,000	2004
	Atocongo Open Plaza	Lima	37,000	2006
	Chiclayo Open Plaza	Lambayeque	20,000	2007
	Canta Callao Open Plaza	Callao	20,000	2008
	Los Jardines Open Plaza	Trujillo	16,500	2008
Parque Arauco	Mega Plaza	Lima	72,000	2002
Universidad Católica	Plaza San Miguel	Lima	74,000	1976

Fuente: ACCEP / Colliers Perú

294 OFFICES IN 61 COUNTRIES
ON 6 CONTINENTS

USA 94
Canada 22
Latin America 17
Asia 25
EMEA 97
A NZ 39

868 million square feet under
management

12,479 Professionals

INFORMES

Eric Rey de Castro
Managing Director
San Borja Norte N° 793
L41
Lima
Tel: 511-224-0804
Fax: 511-224-0505

Researcher's information:
Sandro Vidal
Knowledge Manager
San Borja Norte N° 793
L41
Lima
Tel: 511-224-0804
Fax: 511-224-0505

This report has been prepared by Colliers International Peru for general information only. Information contained herein has been obtained from sources deemed reliable and no representation is made as to the accuracy thereof. Colliers International does not guarantee, warrant or represent that the information contained in this document is correct. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This report and other research materials may be found on our website at www.colliersmn.com.

Colliers Macaulay Nicolls Inc. and its country subsidiaries are member firms of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 267 offices throughout more than 57 countries worldwide.

