



The Knowledge Report

RETAIL | FOURTH QUARTER | 2009



Retoma sus proyectos en la región. En Perú avanzan con el primer strip center del grupo: Megaexpress Villa (Chorrillos, Lima). También se encuentra en construcción el CC Parque Arequipa (Arequipa) y para el 2011 estaría listo el CC Parque El Golf (San Isidro, Lima). Se han destinado US\$ 500 millones para las inversiones en Perú, Colombia y Chile.



Últimos reportes indican a la empresa de retail como la de mayor ventas en Latinoamérica en el 2009.

En Perú es propietaria de los supermercados Wong y Metro, así como del CC Plaza Lima Sur (Chorrillos).

Durante el 2009 incrementaron el número de supermercados, el último fue un supermercado Metro en la Residencial San Felipe en Lima.

INTRODUCCIÓN

Los meses finales del 2009 mostraron un incremento en la actividad del consumidor local, ligado a las festividades propias de fin de año logrando que las compras en esta época superen los valores estimados. A nivel macroeconómico el crecimiento esperado del PBI para este año se fue reduciendo y se habría alcanzado el 1%, cifra positiva comparada con otros países de la región.

En el mercado de retail se dio la esperada apertura del Centro Comercial Real Plaza Centro Cívico, desarrollado por el Grupo Interbank, y con él la llegada a Lima del primer local de Oechsle, relanzamiento de la tradicional tienda por departamentos limeña. La inauguración oficial del centro comercial se daría durante el mes de enero de 2010.

El 2009 entregó al público limeño dos centros comerciales, el ya comentado Real Plaza Centro Cívico y el CC Plaza Norte. También en ese año se iniciaron los trabajos para lo que serán los nuevos complejos comerciales tanto en Lima como en provincias, siendo la ciudad de Arequipa la que capta la mayor expectativa pues aquí en el 2010 deberían inaugurarse tres centros comerciales: Real Plaza Arequipa, Mall Aventura Plaza Arequipa y Parque Arequipa de Parque Arauco.

Plaza Norte va posicionándose en esta zona de Lima. Es un centro comercial que muestra variada oferta, con mayor flujo de visitantes durante las noches y fines de semana, cuenta con 9 playas de estacionamiento para los visitantes, lo que brinda comodidad al ingreso. Llama la atención la composición de la sala de comidas, donde no se encuentra a los operadores usuales en estos espacios, pero los que se encuentran han tenido muy buena acogida por parte del público. Con anclas como Makro, Wong y la departamental arequipeña Estilos (de reciente inauguración) se espera la llegada de Cinépolis (multicines de origen mexicano) y la apertura, anunciada para enero 2010, del terminal terrestre de transporte (operada por la brasileña Socicam) con lo que el flujo de visitantes se vería incrementado.

Parque Arauco retomará su agenda de inversiones y continuará el desarrollo de proyectos en toda la región. De esta manera se prevé la construcción de seis centros comerciales entre Perú, Colombia y Chile, a ejecutarse entre los años 2010 y 2011. En el caso de Perú se retomará el proyecto del Centro Comercial Parque El Golf (en el distrito de San Isidro en Lima) con una inversión de US\$ 50 millones, la oferta comercial se completará en este centro con un hotel de primer nivel y edificios de oficinas. Su inicio estaría por darse en cualquier momento, pues por un lado el municipio de San Isidro mejoró los parámetros exigidos en cuanto a estacionamientos para estos





El Grupo Interbank se muestra particularmente dinámico. A la apertura en Lima del Real Plaza Centro Cívico, se sumarán para el 2010 los centros comerciales Real Plaza Arequipa, Real Plaza Juliaca, Real Plaza Chimbote, también las ampliaciones en el Real Plaza Primavera y Real Plaza Santa Clara.



Recientemente inauguró su primer local en el centro de la ciudad de Chimbote. Este local se suma a los inaugurados en el Callao (Av. Colonial), Centro de Lima (RP Centro Cívico) y el convertido Vivanda (ex Santa Isabel (San Isidro)

proyectos, y por otro lado, fueron adquiridas dos casas contiguas al lote del ex Colegio Maristas (una sobre la calle Choquehuanca y la otra sobre Lizardo Alzamora) que serían usadas como accesos, estas casas ya han sido cercadas para ser demolidas. Mientras tanto continúan los trabajos en la ciudad de Arequipa para lo que será el CC Parque Arequipa a inaugurarse en los últimos meses del 2010, este centro contará con un Hipermercado Wong como tienda ancla. En Lima, se espera la inauguración del primer strip center del grupo, Megaexpress Villa (en el distrito de Chorrillos) que cuenta con un supermercado Plaza Vea como ancla y operadores como Inkafarma, GMO, Zugatti, entre otros.

El grupo Aventura Plaza invertirá US\$ 53 millones en la construcción del CC Mall Aventura Arequipa. Con un área de 100,000 m² (en los terrenos del ex Hipódromo de Porongoché) este centro comercial contará con locales de Saga Falabella, Ripley, Tottus y Sodimac, además de multicines Cinemark, patio de comidas y otros operadores menores. Su inauguración está prevista para el tercer trimestre del 2010. El otro proyecto de centro comercial, en el distrito de Santa Anita (Lima), se ejecutará sobre 30,000 m² y tendrá como tiendas ancla a Saga Falabella, Ripley y Tottus, además de multicines, patio de comidas y otros operadores menores. La inversión en este proyecto será de aproximadamente US\$ 58 millones, se iniciará a mediados del 2010 y su inauguración está prevista para el primer semestre del 2011. El grupo tiene planeado abrir seis nuevos centros comerciales en el Perú durante los próximos cinco años.

El Grupo Interbank continuará con el desarrollo de sus centros comerciales durante el 2010, De esta manera se espera en este año la apertura del Real Plaza Arequipa (con Plaza Vea, Oechsle, Casa & Ideas y Cine Planet), Real Plaza Juliaca (con Plaza Vea, Cine Planet y probablemente Oechsle), Real Plaza Chimbote. También se iniciará la ampliación del Real Plaza Primavera (ex Primavera Park & Plaza) en San Borja. Al local de Plaza Vea en Santa Clara (Ate) se sumaría Cine Planet (06 salas), un patio de comidas y 15 locales menores. Los proyectos Real Plaza Salaverry (Jesús María) y Real Plaza Puruchuco (Ate) podrían entrar al mercado en el 2011.

Cencosud abrió un nuevos locales de supermercado Metro en el distrito de La Victoria (cruce de las avenidas Manco Cápac y Bausate y Mesa) con un local de 1,300 m² que demandó una inversión de US\$ 3 millones, y en el distrito de Jesús María, en la Residencial San Felipe, precisamente en el mismo lugar donde hasta hace unos meses funcionara el supermercado Santa Isabel del Grupo Interbank. Este nuevo local tiene un área de 1,350 m². El retailer más grande de Latinoamérica, con ventas de más de US\$ 11 billones anda aun lento en aperturas en Perú, aunque se proyecta para mantener su liderazgo en los siguientes años.

Malls Perú continúa con la construcción del futuro centro comercial Open Plaza Surquillo, este complejo contará con locales de Saga Falabella, Tottus y Sodimac, además de multicines, patio de comidas y locales menores. El diseño consta de 3 niveles comerciales y un amplio estacionamiento con capacidad para 1,300 vehículos. La inauguración de este centro está prevista para el segundo semestre del 2010 y el monto de la inversión bordea los US\$ 100 millones. El centro comercial Open Plaza Piura se pondrá en funcionamiento con una inversión de US\$ 45 millones. Se encuentra ubicado en la zona de Miraflores de esta ciudad norteña y contaría inicialmente con dos tiendas ancla, multicines, patio de comidas y estacionamiento para 500 vehículos. Su inauguración está prevista para el mes de noviembre del 2010.



Aventura Plaza (consorcio formado por Falabella, Ripley y Mall Plaza), abriría seis centros comerciales en el Perú durante los próximos cinco años. Actualmente se construye el CC Mall Plaza Arequipa con una inversión de US\$ 53 millones, mientras que el proyecto del CC Santa Anita (Lima) se iniciaría el 2010 con vistas de ser inaugurado en el primer semestre del 2011.



Malls Perú abrirá el 2010 dos nuevos centros comerciales. En Lima el Open Plaza Surquillo iniciaría operaciones en el segundo semestre con tres tiendas ancla, multicines, patio de comidas y un área de parqueo con capacidad para 1,300 autos. Mientras que el Open Plaza Piura abriría en el mes de noviembre con dos tiendas ancla, patio de comidas, multicines y estacionamientos para 500 autos.

Además de las ampliaciones en el CC Jockey Plaza, el mes de julio del 2010 ha sido señalado para la apertura de Divercity. Se trata de un nuevo concepto de entretenimiento dirigido a los niños, que operará un área de 6,000 m² (donde funcionara antes el Cosmic Bowling).

En el CC Plaza San Miguel operan ya los locales instalados en el tercer nivel, este espacio ha sido destinado al mercado de artículos para niños, aquí se encuentran tiendas como Alex Toys, Hush Puppies Kids, Crayola, entre los 19 locales habilitados. Por otro lado, todavía se mantiene el proyecto para contar con una tienda ancla adicional en el complejo (se especula que sería Paris).

Multimercados Zonales, operadores de Minka, iniciaría en el segundo trimestre las obras de lo que será el CC Plaza del Sol en la ciudad de Huacho, al norte de Lima con la finalidad de inaugurarlo a fines del 2010 o inicios del 2011. La inversión aproximada será de US\$ 9 millones.

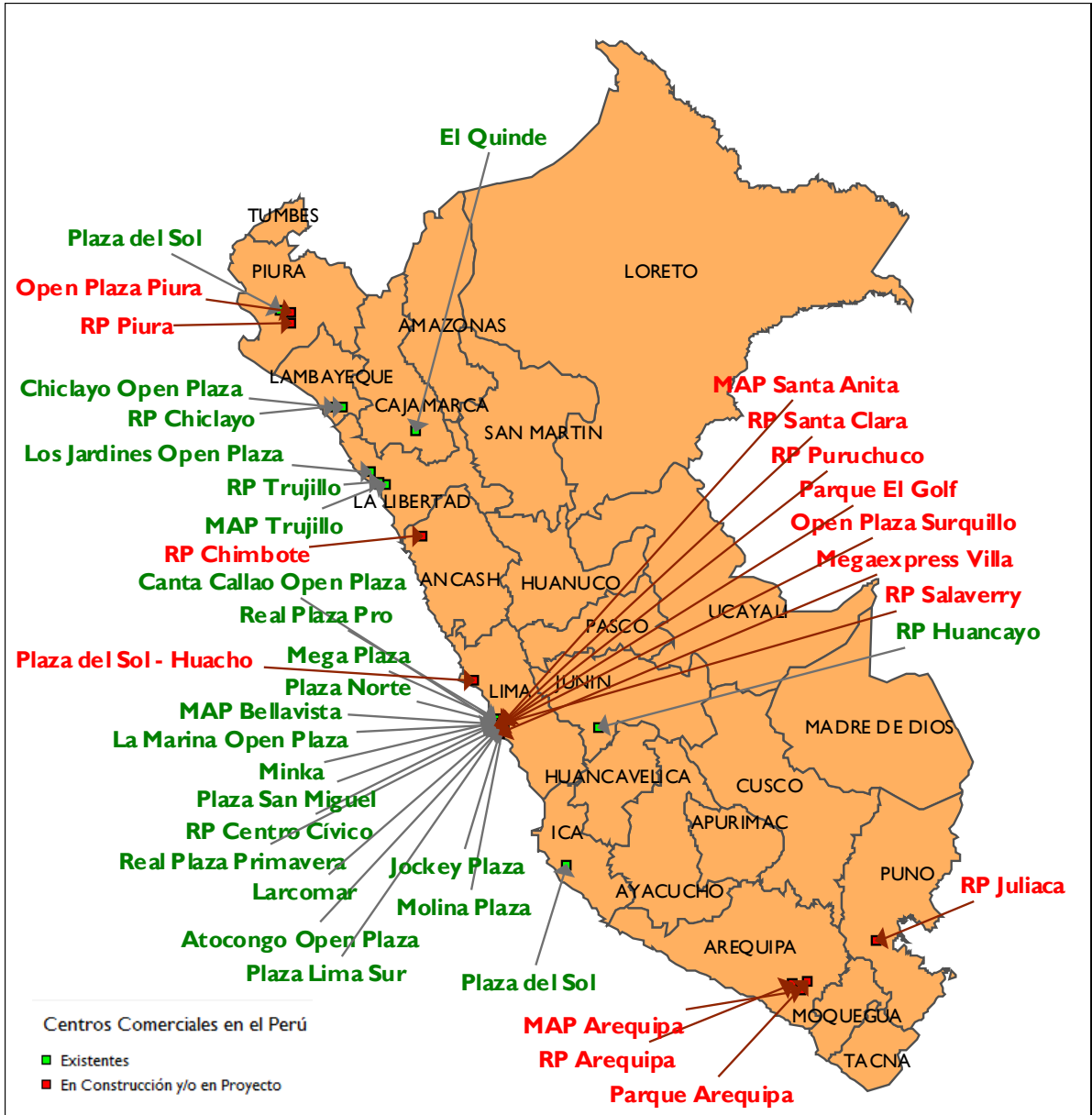
Penta Realty iniciaría en enero del 2010 la construcción de su strip center Penta Strip Los Viñedos, ubicado en la Av. Los Próceres en el distrito de Surco. La inversión en este proyecto sería de US\$ 4 millones, y estaría anclado por un Supermercado.

Ripley abrió en la ciudad de Chiclayo una tienda de formato stand alone, es decir, que no se encuentra dentro de un centro comercial. Este local se ubica en la Plaza de Armas de dicha ciudad donde se invirtieron US\$ 5 millones.

Plaza Veá abrió nuevo local en la Av. Colonial en el Callao. Con un área de 6,300 m² la instalación de esta tienda demandó una inversión de US\$ 7.5 millones. A este local se suma el ubicado en el CC Real Plaza Centro Cívico, en Lima, y el reciente inaugurado en la ciudad de Chimbote, Ancash. En San Isidro opera ya el local de supermercado Vivanda (en la Av. Libertadores) luego de la conversión del supermercado Santa Isabel ubicado en ese lugar.

En Arequipa, el City Center Quimera (proyecto de edificios de oficinas, hotel y locales comerciales) impulsado por Quimera Holding Group, iniciaría su construcción en el primer trimestre del 2010, con vistas a culminar las obras a mediados del 2011 con una inversión aproximada de US\$ 60 millones. El proyecto consta de torres de oficinas (08), locales comerciales (supermercado, gimnasio), centro médico, hotel, estacionamiento para 1,500 autos. La presentación del proyecto se llevó a cabo en el mes de diciembre pasado.

Centros Comerciales en el Perú
 Existentes y en Construcción / Proyecto (2010 – 2011)



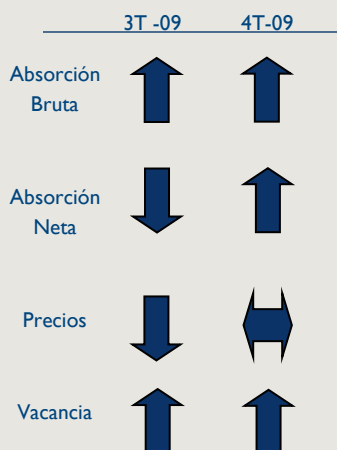
Centros Comerciales en Lima

Con la reciente apertura del CC Real Plaza Centro Cívico culmina el 2009. Para efectos estadísticos no contaremos sino hasta el próximo reporte con los datos de este centro comercial.

Al finalizar el cuarto trimestre del 2009 se contabilizan 1,241 locales típicos (no anclas, no módulos, no food court) en los centros comerciales de Lima. El incremento en el número de locales se debe principalmente a las aperturas que tuvieron lugar en el CC Plaza Norte, del mismo modo el incremento de la vacancia en este periodo se da principalmente por la oferta existente en este centro comercial. Del total de locales revisados observamos que existen 58 locales desocupados, siendo la vacancia total para este periodo de 4.7%.

En los Centros Super Regionales la tasa de vacancia encontrada para el 4T-2009 es de 6.0%, en el anterior trimestre esta tasa fue de 1.7%. En los Centros Comunitarios observamos una tasa de vacancia de 3.8%, habiendo disminuido este índice que en el periodo anterior se encontraba en 6.2%. En los Centros de Estilo de Vida la vacancia en este periodo fue del 1.3% disminuyendo en relación al 3.4% de vacancia en el 3T-2009.

INDICADORES



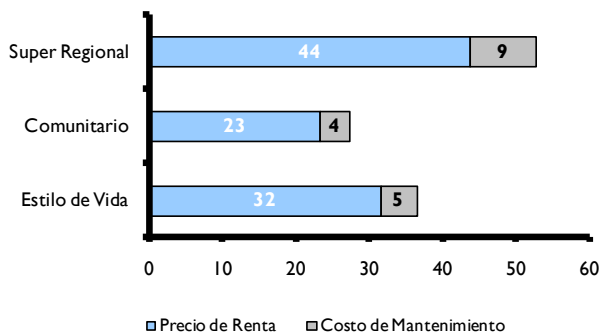
| CENTROS COMERCIALES LIMENOS | |
|-----------------------------|---|
| SUPER REGIONALES | Jockey Plaza Plaza San Miguel Mega Plaza Plaza Lima Sur Mall Aventura Plaza Bellavista Plaza Norte |
| REGIONAL | Atocongo Open Plaza |
| COMUNITARIOS | Fashion Mall Caminos del Inca Molina Plaza Primavera Park 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 | |
|-------------------|---------------|--------------|--------------------|-----------|------------------|-------------|
| | 3T - 2009 | 4T - 2009 | 3T - 2009 | 4T - 2009 | 3T - 2009 | 4T - 2009 |
| Super Regional | 686 | 765 | 12 | 46 | 1.7% | 6.0% |
| Comunitario | 225 | 238 | 14 | 9 | 6.2% | 3.8% |
| de Estilo de Vida | 234 | 238 | 8 | 3 | 3.4% | 1.3% |
| Total | 1,145 | 1,241 | 34 | 58 | 3.0% | 4.7% |

Precios

Los precios de renta de locales típicos en los centros comerciales de Lima no han sufrido modificación. Así en los Centros Super Regionales la renta en promedio es de US\$ 44 por m² y el costo de mantenimiento continúa en US\$ 9 por m². En los Centros Comunitarios el costo promedio de alquiler se mantiene en US\$ 23 por m², así también el costo promedio de mantenimiento en US\$ 4 por m². En los Centros de Estilo de Vida los precios se mantienen en US\$ 32 por m² para la renta y US\$ 5 por m² en mantenimiento.

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

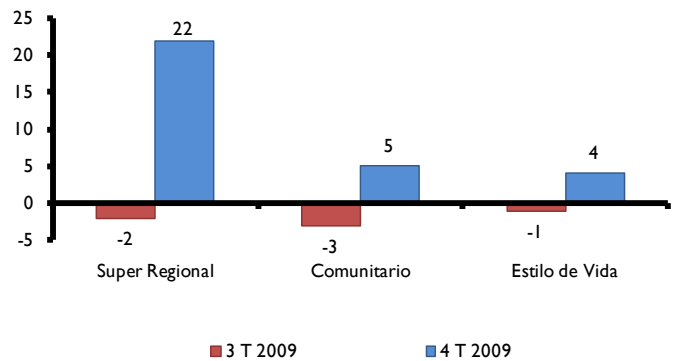


Demanda

Para el cuarto trimestre se observa un mayor dinamismo en cuanto a ocupación y rotación de operadores (absorción bruta), respecto al tercer trimestre. Vemos también que el índice de absorción neta (ocupación de locales) es positivo en todos los tipos de centros comerciales.

Los centros comerciales que tuvieron mayor actividad en cuanto a movimiento de locales fueron los Super Regionales, seguido de los Comunitarios y luego los de Estilo de Vida.

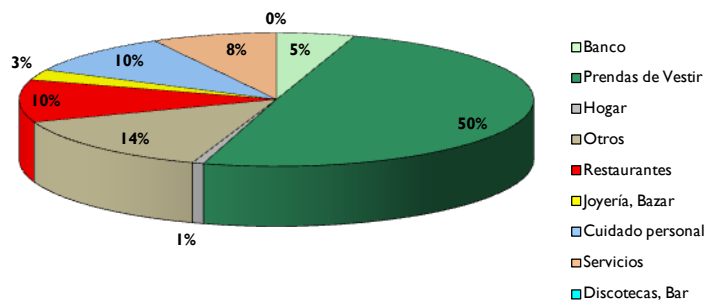
Absorción Neta (expresados en número de locales típicos)



Tenant Mix

En el último trimestre del 2009 el rubro *prendas de vestir* es el más importante en el mix de tiendas de los centros comerciales. Este rubro está presente en el 52% de locales en los Centros Comerciales Comunitarios, mientras que en los Centros Comerciales Super Regionales ocupa el 50% del mix, y en los Centros de Estilo de Vida ocupa el 47%. Otros rubros importantes son, en los Centros Comerciales Super Regionales el rubro *otros* con el 14% y *restaurantes* y *cuidado personal* con el 10% del mix cada uno. En los Centros Comerciales Comunitarios el segundo rubro más importante es el rubro *otros*, que se encuentra en el 17% de locales y el rubro *cuidado personal* con el 12%. En los Centros de Estilo de Vida también son importantes el rubro *otros* con el 18% del mix y *restaurantes* con el 12% de locales.

"Tenant Mix" en Centros Comerciales Super Regionales



Pronóstico

El cierre del año 2009 en el sector de retail no pudo ser más auspicioso. A nivel de centros comerciales podemos apreciar el avance del retail moderno hacia el interior del país. Con los proyectos existentes y las obras encaminadas, los próximos dos años deben generar un cambio en la configuración comercial que marcará la tendencia de los siguientes años hacia la consolidación de marcas y operadores. El siguiente trimestre estará marcado por la estación veraniega y los negocios ligados a esta temporada.

La reactivación de proyectos de grandes jugadores como Parque Arauco, Cencosud, Aventura Plaza, impulsarán las inversiones y la llegada de mayor oferta (operadores y marcas). Por el lado local, el agresivo avance del Grupo Interbank demuestra la gran aceptación por parte del consumidor y los espacios que quedan por cubrir, sobretudo, en el interior del país, mientras que en Lima la instalación de grandes centros comerciales podría detenerse y dar paso a formatos de menores dimensiones, pues la oferta de terrenos con áreas de más de 50,000 m² desde hace ya algún tiempo es escasa. Esta situación podría derivar en que el crecimiento del retail, en el corto plazo, se basará en formatos como los strip centers y power centers, que ya empiezan a aumentar en la ciudad con los desarrollos del Grupo Brescia, Los Portales, Parque Arauco y Penta Realty.

Mientras la economía siga su camino positivo, donde el crédito es cada vez más accesible, la demanda hará que se construyan mas puntos de venta (supermercados, tiendas, grifos, agencias bancarias, centros comerciales, entre otros) y veremos mejores ventas por m² por giro de negocio.

Proyectos de Centros Comerciales (2010 – 2011)

| Desarrollador | Proyecto | Ubicación | Área de Terreno | Estimado Inicio de Operaciones |
|-----------------|---------------------------|-----------|------------------------|--------------------------------|
| Parque Arauco | Parque Arequipa | Arequipa | 35,000 m ² | Noviembre 2010 |
| | Mega Express Villa | Lima | 10,000 m ² | 1T - 2010 |
| | Parque El Golf | Lima | 13,000 m ² | 2011 |
| Grupo Interbank | Real Plaza Arequipa | Arequipa | 21,000 m ² | Abril 2010 |
| | Real Plaza Piura | Piura | 12,000 m ² | 4T - 2010 |
| | Real Plaza Juliaca | Puno | 40,000 m ² | Julio 2010 |
| | Real Plaza Chimbote | Ancash | 100,000 m ² | 3T - 2010 |
| | Real Plaza Santa Clara | Lima | 20,000 m ² | 2010 |
| | Real Plaza Puruchuco | Lima | 142,000 m ² | 2011 |
| | Real Plaza Salaverry | Lima | 45,000 m ² | 2011 |
| Malls Perú | Open Plaza Piura | Piura | 50,000 m ² | 4T - 2010 |
| | Open Plaza Surquillo | Lima | 120,000 m ² | 2S - 2011 |
| Aventura Plaza | Mall Aventura Arequipa | Arequipa | 100,000 m ² | 3T - 2010 |
| | Mall Aventura Santa Anita | Lima | 30,000 m ² | 3T - 2011 |
| Grupo Romero | Plaza del Sol Huacho | Lima | 25,000 m ² | 1T - 2011 |

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.colliers.com.pe.

Colliers Macaulay Nicolls Inc. and its country subsidiaries are member firms of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 294 offices throughout more than 61 countries worldwide.

COLLIERS
INTERNATIONAL