



Los factores que explican el avance de las acciones de malls pese al alza de la inflación

■ Parque Arauco, Mallplaza y Cencosud Shopping lideran los retornos del S&P IPSA, impulsadas por un modelo de ingresos defensivo, contratos indexados en UF y señales de expansión.

POR JOSÉ TOMÁS RODRÍGUEZ

Las acciones ligadas a centros comerciales han resistido los efectos del conflicto bélico en Medio Oriente, pese a las negativas consecuencias que acarrea la inflación en el bolsillo de los consumidores.

A la fecha, los papeles de Parque Arauco muestran los mayores retornos en pesos del S&P IPSA, con un avance

de 47% en lo que va de 2026, seguido por Mallplaza, con 39% en igual período. Más atrás aparece Cencosud Shopping, con una expansión de 17% en su título.

Aunque el poder comprador de los consumidores podría debilitarse debido al alza de la inflación, los centros comerciales -por ahora- resisten gracias a que sus contratos de arriendo están indexados a la UF, más un *spread* de cobro a los locatarios.

“El mercado ha inter-nalizado que el 85% de los ingresos de estos son fijos y dependen del canon de arriendo cobrado a los locatarios”, sostuvo el gerente





de estudios de Renta 4 Corredores de Bolsa, Guillermo Araya.

“Si bien hay otras líneas de ingresos, como el arriendo variable o estacionamientos, el arriendo fijo sigue siendo el ítem principal dentro de la primera línea. Esto, junto con que la industria tiene márgenes operacionales estructuralmente altos, entre 70% a 90%, hace que los *malls* se posicionen como un sector atractivo dentro del IPSA”, complementó la analista senior de renta variable *research* de Credicorp Capital, Macarena Gutiérrez.

Espacio de crecimiento

Por ahora, el gran ganador del año es Parque Arauco, con un alza de 47%, apoyado por una secuencia de hitos corporativos: el anuncio de un aumento de capital por cerca US\$ 300 millones, el cierre de la compra de un activo en Perú y la incorporación de nuevos activos a su *pipeline*, es decir, una cartera de proyectos atractivos a la vista.

En el caso de Mallplaza, el avance ronda el 40% en 2026, mostrando un desempeño que sigue siendo destacado, aunque más moderado que Parque Arauco, especialmente porque venía de ser

la gran ganadora del sector a fines del año pasado.

Gutiérrez dijo que “si bien tenemos una mirada positiva en cuanto a desempeño, nos cuesta ver muchas fuentes de corrección al alza para el precio fundamental: en nuestra actualización de industria renovamos nuestro precio objetivo a \$ 4.250 por acción”.

Además, la expansión de Mallplaza en Perú, también ha significado un cambio en la propuesta que se estaría reflejando en las valoraciones actuales.

Cencosud Shopping, en cambio, ha avanzado cerca de 17% en el año y, aunque se mantiene rezagada frente a sus pares, analistas del mercado aseguran que tiene espacio para un alza si logra ejecutar con mayor claridad y consistencia su nueva etapa de expansión, teniendo en cuenta que hace unas semanas compró un activo regional en Colombia.

El menor desempeño relativo responde, según analistas, a un historial de ejecución menos “limpio” en el desarrollo de nuevos proyectos, junto con un crecimiento de superficie arrendable que ha quedado por detrás del mostrado por sus pares del sector.

47%

DE RETORNO TIENE PARQUE ARAUCO EN LO QUE VA DE 2026.

US\$

300 MILLONES

FUE EL AUMENTO DE CAPITAL DE PARQUE ARAUCO.