



LA AMBICIÓN DE PARQUE ARAUCO

Un sorpresivo aumento de capital de US\$ 330 millones anunciado a fines de la semana pasada confirmó que el periodo 2026 al 2030 la operadora de centros comerciales controlada por las familias Said, Eluchans y Saenz, va a apretar el acelerador a fondo. El foco estará puesto en ampliar sus actuales malls, así como rentabilizar un banco de terreno de 15 ubicaciones sin usar en Chile, Colombia y Perú.

El aumento de capital ya está aprobado, dice con una certeza absoluta un accionista de Parque Arauco. La firma de centros comerciales controlada por las familias Said, Saenz y Eluchans sorprendió al mercado al fijar para el 24 de febrero una junta extraordinaria de accionistas para aprobar un aumento de capital de \$ 285 mil millones, unos US\$ 330 millones.

El anuncio lo hizo el mismo día que rindió cuentas ante el mercado e informó ganancias al cierre de 2025 por US\$165 millones, 24% más que el año pasado; mientras que los ingresos se expandieron 21% hasta los US\$ 423 millones.

El aumento de capital, el primero que se hace desde 2015, será 90% para financiar crecimiento en Chile, Perú y Colombia. Y el restante 10% para compensaciones a ejecutivos.

Larraín Vial fue de los primeros en salir a festejar el anuncio. En un informe privado enviado a clientes, el área de estudios del grupo financiero apuntó que "consideramos la transacción positivamente, ya que refuerza nuestra convicción en la oportunaidad de crecimiento de la compañía, no solo como

una clara señal de un mayor apetito de crecimiento, sino también a través de la flexibilidad adicional del balance que proporcionaría; y ofrece margen para generar valor, ya que las valoraciones actuales implican un menor coste de capital, lo que, combinado con la trayectoria demostrada de la empresa en la asignación de activos, respalda una inversión de capital disciplinada y generadora de valor".

Agregó que "alrededor del 90% de los fondos se destinará a financiar el ciclo de crecimiento de la compañía (desarrollos de terrenos abandonados, fusiones y adquisiciones y proyectos multifamiliares), mientras que el 10% restante se destinará a planes de compensación para ejecutivos. Si bien esto último busca alinear los intereses de la gerencia y los accionistas, creemos que diluye en cierta medida el enfoque de crecimiento de la transacción y podría, en el margen, generar cierto escrutinio del mercado".

Según los cálculos de LV, la ampliación de capital podría crear un margen de maniobra equivalente a al menos 1.5 veces el EBITDA. "A los precios actuales (CLP 3.859/acción), la transacción equivale a aproximadamente el 8% de la capitalización bursátil de la compañía y casi duplicaría el saldo en efectivo".

Si el año pasado Parque Arauco ya sorprendió anunciant la compra del Open Kennedy a Mall Plaza y la adquisición del mall Minka en Perú, los próximos tres o cuatro años van a ser más intensivos, han asegurado desde la empresa al mercado.

Acelerador a fondo

Eduardo Pérez, el actual CEO de Parque Arauco sabe de aumentos de capital. En los dos aumentos previos de la firma jugó un rol clave. Tanto en 2013 por \$ 115 mil millones como los \$ 78 mil millones de 2015. Pérez era gerente corporativo de finanzas. Ahora, investido desde 2022 como CEO de todo

el conglomerado, le tocará por tercera vez liderar una operación de este tipo.

Cuentan conocedores de la interna que convencer al directorio no fue difícil. Solo con deuda, utilidades reinvertidas y ganancias, la empresa podría seguir invirtiendo unos US\$ 200 millones al año hasta el 2030. Pero Pérez le dijo al directorio que si querían acelerar el crecimiento de proyectos en verde, ampliando los que ya tienen o vía compras de activos ya operativos tenían que meterse la mano al bolsillo y así llegar a unos US\$ 300 millones al año de inversiones.

El foco del próximo ciclo de inversiones para Parque Arauco será brownfield. Es decir, seguir ampliando lo ya existente. "Se vienen harto meses de fieras y grúas en las ubicaciones", dice un conocedor.

Según sus últimos resultados, tienen un banco de terrenos de más de 15 ubicaciones sin desarrollar en Chile, Perú y Colombia, sumando más de 550.000 metros cuadrados. "Estos terrenos se encuentran valorizados en la contabilidad a \$ 68.314 millones, de los cuales \$ 8.270 millones se encuentran clasificados como "Activos clasificados como disponibles para la venta". Adicionalmente, la compañía tiene participación conjunta en otros terrenos en Perú, los cuales totalizan más de 330.000 metros cuadrados, valorizados en \$ 28.255 millones".

Hasta ahora, la firma tiene un plan de inversiones para 2025-2028 de US\$ 760 millones. Eso considera la construcción de una torre de oficinas y residencial en Parque Arauco Kennedy, con entrega para el 2028 con 24 pisos (Piso 7 al 31) con 414 departamentos, compuestos por formatos Estudio, y departamentos de 1 y 2 dormitorios.

También está incorporada la expansión de Megaplaza Independencia en Perú, cuya inauguración se estima para 2027, la construcción del proyecto de multifamily Ciudad

del Río en Colombia y el desarrollo de Arauco Premium Outlet Buin en Chile.

Pero la firma está siempre analizando nuevas opciones y en constantes conversaciones con otros operadores medianos o pequeños para adquirir activos operativos. Parque Arauco tiene un área interna de M&A y no se lo encarga a un banco de inversiones. Sin embargo, casi un tercio de sus crecimientos en años recientes ha sido en compras de activos ya andando, y ahora, gracias al aumento de capital, quieren hacerlo con proyectos propios desde cero o ampliando los existentes. Eso es lo que ofrecerán al mercado para que aprueben el aumento que, en el mejor escenario, debería estar concretado en mayo o junio próximo.

Eso en parte explica la reciente adquisición que cerraron en la madrugada del sábado pasado de la compra de un centro comercial en desarrollo en Chicureo por poco más de US\$ 100 millones.

La era de Eduardo Pérez ha incluido cambios profundos en la estructura de Parque Arauco. Por ejemplo, hace unos meses centralizaron las áreas de personas y legal en Chile para todas las operaciones del grupo. Ya se había hecho con finanzas hace unos 10 años.

De los cambios ejecutivos que ha hecho bajo su gestión, se cuentan el nombramiento del ex gerente de tecnología Cristián Calcutta como gerente de Colombia, quien fue reemplazado por Francisco Letelier, quien venía del Grupo Security, a ser el nuevo CTO de Parque Arauco.

También han diversificado los ingresos: estacionamientos y retail media son una parte importante de las ventas.

Directorio y accionistas en paz

Contrario a lo que se dijo en su momento, el ingreso a la propiedad de Parque Arauco de Jack Mosa, dueño de Pasmar, operadora de centros comerciales en el sur, no trajo conflictos en el directorio. La fiesta se lleva en paz, dicen conocedores. Sus dos directores elegidos en 2023, Alberto Eguiguren y Rodrigo Zegers han trabajado muy bien con los directores del grupo controlador y las AFP que están en la mesa. De hecho, el voto para llamar a junta sobre el aumento de capital fue sin discusiones hostiles.

Las familias Said Somavía, Saenz y los Eluchans tienen a través de 13 sociedades el 27,27% de la propiedad, según la última memoria de Parque Arauco. Mientras que Jack Mosa tiene cerca del 13%. Hasta el año pasado fue el segundo mayor accionista de la empresa, pero las AFP lo rebasaron.

A diciembre, según cifras de la Superintendencia de Pensiones, tienen el 18,97% de la propiedad, unos US\$ 419,68 millones invertidos de los fondos de pensiones. Habitat es la principal tenedora, seguida de Capital y Cuprum. Serán ellas un voto clave tanto en la junta de accionistas de febrero para aprobar el aumento como en el posterior desembolso de unos US\$ 62 millones cuando se concrete la operación, si es que quieren mantener su porcentaje accionario.

Según altas fuentes al tanto, Jack Mosa no concurrirá al aumento de capital. Sus acciones están prendadas por Banco Santander como garantía de deudas y no tendría el capital necesario para asumir los casi US\$ 43 millones para mantener su participación. Se estima que bajaría al menos dos puntos porcentuales su participación. +