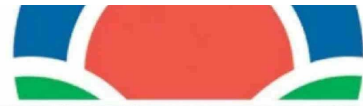


Parque Arauco en búsqueda de capital y el mercado la premia con alzas en su precio objetivo



Distintos analistas sostienen que la buena recepción del mercado al anuncio de la operadora de centros comerciales se debe, entre otras razones, a sus buenos resultados en el primer trimestre y una diversificación del negocio en Perú y Colombia. Aún restan 10 días para suscribir acciones ofrecidas por la compañía en \$3.600.



POR BELÉN VÁSQUEZ

Sólidos resultados en el primer trimestre, uno de los mejores desempeños del año en su acción y un plan de inversiones claro. En ese escenario, Parque Arauco salió hace poco más de quince días a levantar capital con un objetivo de US\$300 millones, y el mercado ha respondido atentamente.

Su propósito es financiar el plan de expansión y al mismo tiempo robustecer su negocio en los tres países donde opera: Chile, Perú y Colombia. Para conseguirlo, dispuso de 75,9 millones de nuevas acciones a un precio de \$3.600 por cada papel y dio plazo hasta el 2 de junio para que los interesados suscriban.

Y pese a que desde su anuncio la acción tuvo una caída cercana al 10%, explicada precisamente por la presión de la oferta, los analistas ven en este proceso la posibilidad de fortalecer su papel, que venía precedido por un muy buen inicio de año.

Solo en los primeros tres meses de 2026, la firma consiguió ganancias por \$34.000 millones, lo que se tradujo en un incremento de 68% comparado con el mismo período del año anterior.

Por qué y para qué

Controlada mayoritariamente por la familia Said, la operadora de centros comerciales acumuló en los últimos cinco años un crecimiento anual compuesto en EBITDA del 22,7%, con las operaciones de Chile, Perú y Colombia, consolidando un

portafolio de 59 activos que incluye malls regionales, strip centers, outlets y edificios multifamily.

Una muestra de esa consolidación fue la adquisición de Open Plaza Kennedy en Santiago y Minka Shopping Center en El Callao, Perú, que permitieron sumar musculatura al portafolio y evidenciaron que la compañía tenía un apetito más grande que su capacidad de financiamiento orgánico.

Con esos antecedentes, en febrero se reveló a los accionistas un plan de inversiones por US\$ 1.033 millones, que incluía seis nuevos proyectos que ampliaban la cartera regional por US\$ 277 millones adicionales a lo ya comprometido. Para financiarlo, se propuso aumentar el capital en torno a US\$ 300 millones.

La compañía, cree la analista senior de renta variable de Credicorp, Macarena Gutiérrez, tiene aún espacio para mantenerse en el desempeño actual "por dos razones: primero, el crecimiento inorgánico no debería parar en un futuro próximo. Están llevando a cabo un plan de inversión anual entre US\$ 200-250 millones, esto da bastante espacio, considerando que las últimas compras han sido activos de buen tamaño por alrededor de US\$100 millones. (...) La segunda razón es que los resultados han sido sólidos, quizá se ha visto un Perú un poco más lento, pero el desempeño de los activos originales ha sido bastante exitoso".

En lo más reciente, este miércoles Parque Arauco anunció la compra del Mall Paseo Quilín por US\$119 millo-

nes, que se concretaría el segundo semestre de este año. Además, en los últimos días la compañía especificó que se reunieron con más de 100 accionistas locales y extranjeros en Santiago, Sao Paulo, Nueva York y Londres. "Percibimos una valoración muy positiva tanto del desempeño pasado de la compañía como del plan de crecimiento proyectado para los próximos años", declaró a Señal DF el CEO de Parque Arauco, Eduardo Pérez.

La reacción del mercado

Al momento del anuncio, las acciones de Parque Arauco se transaban en torno a los \$ 4.000 y pese a que tuvieron una caída presionada por la oferta, que llevó al papel a \$ 3.662 el 15 de mayo, el valor más bajo desde el ofrecimiento, hasta el cierre de esta edición cada papel se transaba en \$ 3.827.

"La acción está transando más de US\$ 5 millones al día, a precios por sobre el precio de suscripción de \$ 3.600, lo que leemos como una señal de apoyo del mercado al proceso de aumento de capital", añade Pérez, quien explica además que "para entender el apoyo del mercado es importante analizar la liquidez de la acción de Parque Arauco, que es una de las acciones del IPSA que más aumentó el monto transado en los primeros cuatro meses del año en comparación al mismo período del año anterior".

Los analistas creen que el mercado ha reaccionado positivamente a este levantamiento de capital porque "los fundamentos de la compañía siguen sólidos.

Operacionalmente, por ejemplo, la ocupación está alta y a pesar de que hagan expansión, debería mantenerse en niveles estables. También es interesante que la compañía ha podido renegociar contratos favorablemente, sobre todo en Chile, entonces eso también debe impactar positivamente hacia adelante", explica el analista senior de renta variable de Bice Inversiones, Eduardo Ramírez.

En ese sentido, esperan que pueda conseguir sin mayores problemas la colocación de 75,9 millones de acciones, aunque si no lo hiciera, de todos modos podría echar a andar su plan de inversión y quedar en una buena posición frente al mercado. "Considerando la posición que tiene hoy día Parque Arauco, en términos de endeudamiento y de caja, sólo con US\$ 100 millones del aumento de capital ya podría cubrir estos nuevos proyectos. Queda un remanente de aproximadamente US\$ 200 millones, lo que quiere decir que la compañía, al estar evaluando todavía oportunidades, le queda un upside de crecimiento. Y que es lo más razonable porque el management ha dicho que quiere lograr un nivel de CAPEX entre US\$ 200 y US\$ 300 millones anuales", agrega Ramírez.

Por su parte, el analista de renta variable de MBI Corredores de Bolsa, Horacio Herrera, complementa que "a diferencia de muchos aumentos de capital que ha habido en la plaza durante los últimos años, el aumento de Parque Arauco no responde a

que la deuda se le haya disparado o que tenga problemas de deuda. Muy por el contrario, lo que está haciendo Parque Arauco, a través de este aumento de capital, es poder crecer, tomar oportunidades de expansión, de crecimiento, teniendo una estructura capital que sea óptima y que se sigan las políticas financieras que se han definido de manera previa. Eso quiere decir que ellos son muy cuidadosos de que el apalancamiento óptimo sea entre 5 y 6 veces su EBITDA anual".

Distintas instituciones financieras como BTG Pactual, Credicorp Capital, Itaú y Santander, han fijado el precio objetivo de la acción por sobre los \$ 4.400 y la compañía asegura estar confiada en que lograrán cerrar el aumento de capital de forma exitosa. "Esta visión positiva se sustenta en al menos dos elementos. Por un lado, en los últimos años logramos aumentar en forma importante la productividad de nuestros activos, mediante iniciativas que permiten que el EBITDA por m2 aumente varios puntos porcentuales por sobre la inflación. Por otro lado, estamos ejecutando una estrategia de crecimiento responsable y rentable que implica expandir activos icónicos como Parque Arauco Kennedy en Chile y MegaPlaza Independencia en Perú, y adquirir activos de alto potencial. La combinación de ambos elementos ha generado un círculo virtuoso de creación de valor para los accionistas con un EBITDA que ha crecido en torno al 20% al año en los últimos años", cierra el CEO de Parque Arauco. 