



N. BIRCHMEIER Y C. SOTTOVIA

Corren vientos a favor para la tienda de los Solari, Cúneo y Del Río. A la entrega de resultados del primer semestre, que se produjo hace dos días, y que superó las expectativas del mercado, ahora se suma una importante enajenación. Lo anterior, en el marco de la venta de activos que definió el grupo.

El comprador es el operador de centros comerciales controlado por la familia Said, Parque Arauco. Pagará UF 4,8 millones (unos US\$ 200 millones) al Grupo Falabella por el centro comercial Open Kennedy, capturando una serie de sinergias con su mall vecino, ubicado en la misma avenida.

El vendedor, por su parte, sumará esta importante cifra a los US\$ 320 millones que recaudará por la venta de los centros comerciales Open Plaza Perú a su filial Mallplaza y el 66% que Falabella tenía en Mallplaza Perú a la misma subsidiaria.

Esto se sellará tras la OPA que lanzará Mallplaza por esos activos de aquí a fin de año.

Así, de concretarse estos planes, que apuntaban a rebajar los ratios de deuda de la compañía y recuperar el *investment grade*, el número superaría los US\$ 500 millones, sobre la mitad del rango alto del programa de venta de activos por entre US\$ 800 y US\$ 1.000 millones anunciado por la compañía.

Salud financiera

Fuentes del mercado manifestaron que eventualmente se podría esperar un pronunciamiento favorable por parte de las clasificadoras de riesgo, considerando que a estos negocios también se añade la mejora operacional que experimentó Falabella a junio y, por ende, en su razón de apalancamiento. Los ingresos del grupo se elevaron 8%, a US\$ 3.074 millones, en el lapso abril-junio; el Ebitda subió 131%, a US\$ 344 millones, y la utilidad final saltó 135%, a US\$ 122 millones (ver recuadro de analistas del mercado).

En Falabella explicaron, a través de un comunicado, que la venta a Parque Arauco está sujeta a las aprobaciones usuales para este tipo de operaciones, como son, por ejemplo, las de la Fiscalía Nacional Económica (FNE).

Open Plaza Kennedy se ubica en la vereda oriente de la calle Rosario Norte, frente a Parque Arauco Kennedy. El inmueble alberga un centro comercial de 54.000 metros cuadrados de superficie comercial y un hotel de 15.500 m² que opera bajo la marca Courtyard by Marriott, totalizando 69.500 m² de superficie (ver recuadro "Los Open Plaza que le quedan a Falabella").

El centro comercial tiene la mayoría de su superficie destinada a tiendas ancla, como, por ejemplo, un local de mejoramiento del hogar Sodimac, un supermercado Tottus, una tienda de muebles y decoración Ikea, la

US\$ 200 millones se sumarían a US\$ 320 millones que recaudaría por Open Plaza Perú Falabella acuerda venta de Open Kennedy con Parque Arauco: Superaría la mitad de su plan de enajenación de activos

El operador de centros comerciales controlado por la familia Said indicó que la caja que poseen, de unos US\$ 460 millones, es más que suficiente para financiar la adquisición del mall vecino.



El inmueble alberga un centro comercial de 54.000 metros cuadrados de superficie comercial y un hotel de 15.500 m² que opera bajo la marca Courtyard by Marriott, totalizando 69.500 m² de superficie.



“Una vez materializada la operación (compra), trabajaremos activamente en capturar sinergias de costos que nos permitan fortalecer el resultado operacional del activo”.

EDUARDO PÉREZ MARCHANT
GERENTE GENERAL DE PARQUE ARAUCO



“Esta transacción va en línea con la estrategia de simplificación de nuestra operación, que busca continuar optimizando nuestro modelo de asignación de capital”.

ALEJANDRO GONZÁLEZ
GERENTE GENERAL DE GRUPO FALABELLA

marca de vestuario H&M y un local de artículos deportivos Decathlon. El activo tuvo en los últimos 12 meses un resultado operacional de aproximadamente UF 320.000 (cerca de US\$ 13,3 millones), según información entregada por Parque Arauco.

Falabella también destacó que Sodimac, Ikea y Tottus seguirán operando en Open Plaza Kennedy.

El gerente general de Grupo Falabella, Alejandro González, manifestó en torno a la venta que “esta transacción va en línea con la estrategia de simplificación de nuestra operación, que

busca continuar optimizando nuestro modelo de asignación de capital, poniendo foco en nuestro *core business* y en aquellos activos y proyectos que son más estratégicos para nuestra propuesta de valor hacia los clientes”.

Sinergias

El gerente general de Parque Arauco, Eduardo Pérez Marchant, comentó sobre el negocio que, “en caso de concretarse, nos permitirá aumentar nuestra superficie arrendable de centros comerciales en aproximada-

mente 5%. Una vez materializada la operación, trabajaremos activamente en capturar sinergias de costos que nos permitan fortalecer el resultado operacional del activo”.

En cuanto a los efectos financieros de esta adquisición, explicó que la posición de caja de Parque Arauco supera los \$420.000 millones (unos US\$ 460 millones).

El monto, dijo, “es más que suficiente para financiar esta operación. Por otro lado, hemos tenido resultados muy sólidos en este último tiempo. En este contexto, en caso de concretar la

operación, reprogramaremos algunas inversiones para dar cabida a esta adquisición”.

Puntualizó que, considerando los resultados operacionales de 12 meses de Open Plaza Kennedy, “esperamos pasar del ratio actual de deuda financiera a Ebitda de 5,2 veces a un ratio de aproximadamente 6 veces, en línea con nuestro rango objetivo entre 5 y 6 veces. Adicionalmente, continuaremos impulsando potenciales ventas de participaciones minoritarias de activos maduros, similares a las que ya hicimos en Chile y Colombia, para fortalecer aún más nuestro balance”.

Analistas: Operación será un catalizador para la acción

El mercado comienza a observar una consolidación en el repunte de Falabella. Si bien la acción de la compañía cerró con una baja de 0,32%, luego de la entrega de resultados corporativos del segundo trimestre, analistas prevén que el reciente anuncio de la firma controlada por los Solari, Cúneo y Del Río de vender su activo Open Kennedy por US\$ 200 millones podría darle un nuevo impulso en la bolsa chilena.

Las acciones de la empresa cerraron ayer transando a \$3.130 por título. De todas formas, acumulan un alza de 42,28% en lo que va de 2024.

“Con esta venta (Open Kennedy) no se ven otras operaciones grandes, como la relacionada con los activos en Perú, y se acercarían a lo estipulado de recaudar hasta US\$ 1.000 millones (...); con esto mejorarán indiscutiblemente la razón de endeudamiento, de las 4,7 veces de deuda financiera en relación al Ebitda que tenían al cierre de junio, y podría alcanzar rápidamente los niveles de tres veces, que es el objetivo de la empresa”, dice Guillermo Araya, gerente de Estudio de Renta4.

Tras registrar una “toma de utilidad” en la jornada de ayer en el mercado bursátil local, Araya estima que la venta de Open Kennedy podría implicar un catalizador de corto plazo para los papeles de Falabella. “(El anuncio) va a tener un impacto positivo, aunque puede ser más discreto, dado que estaba dentro de lo comprometido por la empresa”, sostiene.

Previo a conocerse el acuerdo entre Falabella y Parque Arauco, Credicorp Capital señaló que si bien “seguimos previendo nuevas recuperaciones del Ebitda, lo que debería ayudar a sustentar niveles de valoración más sólidos en el corto y mediano plazo (...), el potencial alcista parece bastante limitado” para las acciones de Falabella.

Los otros inmuebles de Open Plaza de la firma

Tras anunciar la venta de los activos de Open Kennedy, el Grupo Falabella aún mantiene bajo su propiedad otros nueve inmuebles que operan bajo la bandera Open Plaza en Chile.

Según la última memoria anual de la compañía, los activos restantes que tiene Open Plaza en el país poseen un menor tamaño en superficie arrendable en comparación con Open Kennedy (Las Condes), dado que este último recinto comercial tiene aproximadamente unos 57.866 mil m² de superficie arrendable, dedicados a los rubros de *retail*, supermercados, hogar y decoración.

El área arrendable de los otros activos —ubicados en las comunas de Puente Alto, Peñalolén, Viña del Mar, San Felipe, Chillán, Rancagua, Ovalle, La Calera y Talca— poseen entre 8.000 y 37.000 m².