

ANÁLISIS FORENSE

Parque Arauco crece gracias a turismo en Chile y expansión en Perú

La compañía cerró 2024 con utilidades por US\$ 155 millones y positivos números de ingresos y visitantes en Chile, Colombia y Perú, mercado donde acaba de anunciar la compra del centro comercial Minka, por US\$ 105 millones.

POR FELIPE LOZANO

Trás quedaron los días en que la resaca de la pandemia y el boom del comercio electrónico amenazaban al negocio de los centros comerciales.

Esta semana, Parque Arauco, con operaciones en Chile, Perú y Colombia, reportó sus resultados 2024 e informó que sus ingresos crecieron un 19,8%, mientras que el EBITDA anotó un alza de 21%, hasta los US\$ 241 millones. La última línea mostró una utilidad de US\$ 155 millones, un aumento del 16%.

La compañía, controlada por la familia Said, dijo que los resultados se explican por una "sobresaliente tasa de ocupación, la cual alcanzó máximos históricos de un 96,2%; el incremento de 16,7% en la venta anual de los locatarios y el positivo efecto del primer año de consolidación de los activos Parque Fabricato y Titán Plaza en Colombia, junto con la continuidad de su iniciativa de eficiencia".

Además, el jueves se conoció la adquisición del emblemático centro comercial peruano Minka, situado en Callao, por unos US\$ 105 millones. La compra se suma a la inauguración, en diciembre pasado, del Parque La Molina, su activo número 21 en ese país, con una inversión de US\$ 60 millones.

El mercado celebró tanto los resultados de 2024 como su nueva inversión en Perú. La acción de Parque Arauco se cotiza en torno a los

\$ 1.650, su máximo valor desde marzo de 2020. Desde Banchile señalan que "revisamos al alza las estimaciones para 2025 y 2026 considerando el potencial de crecimiento de la región Andina, donde la compañía podría añadir más de 200.000 metros cuadrados de superficie en los próximos años. Estimamos un crecimiento anual del Ebitda para 2025 y 2026 de 8% y 7%, con un margen de Ebitda de 71,7%, dado su alta exposición a la recuperación del consumo discrecional y uso mixto".

La corredora tiene un precio objetivo para Parque Arauco de \$ 1.900, lo que supone un alza potencial del 15%. De las 10 corredoras que siguen al papel, ocho tienen recomendaciones de compra, con un precio objetivo promedio de \$ 1.874, lo que equivale a un alza de 13%.

La bonanza del turismo

En su presentación a analistas tras dar a conocer sus resultados 2024, la compañía señaló que sus ventas crecieron un 10,5% en Chile el año pasado, gracias al turismo y los buenos resultados de Parque Arauco y sus outlets premium. Las ventas en Perú y Colombia subieron 17,9% y 36,4%, respectivamente.

En su presentación financiera, Parque Arauco destacó que el turismo en Chile volvió a los niveles prepandemia (especialmente en el caso de turistas argentinos), aunque todavía está por debajo del máximo registrado en 2017. De los 5,2 millones de turistas llegados a Chile

en 2024, el 40% fueron argentinos.

La compañía dijo a los analistas que "aunque el turismo aún no ha alcanzado los niveles récord logrados en 2017, se nota un regreso a los niveles previos a la pandemia que ya está impulsando las ventas en Parque Arauco. Destaca el impacto de estos consumidores en el mercado minorista nacional, con sectores como «Salud y Belleza» en Parque Arauco Kennedy y «Vestuario y Calzado» en los Outlets liderando el crecimiento. Las proyecciones indican un crecimiento continuo de esta tendencia en 2025".

En Inversiones Security apuntan que el margen de Ebitda tuvo un alza de 250 puntos base, debido al aumento de ingresos y la disminución de gastos de administración (-6,6%), compensado parcialmente por aumentos en los costos de ventas (+11,6%) asociado a efectos de inflación y conversión de costos a pesos chilenos en las operaciones de Perú y Colombia.

Inversiones: Ampliación en la Kennedy, Perú y multifamily

Además de los sólidos resultados 2024, Parque Arauco tiene un pipeline de aperturas relevante para los próximos dos años. De un plan de inversiones por US\$ 664 millones al 2028, aún le quedan por invertir US\$ 407 millones. El 63% corresponde a Chile, el 19% a Perú y el 18% a Colombia.

En Chile, la compañía prevé abrir el Open Plaza Kennedy, las fases

US\$ 664 MILLONES

es el plan de inversiones al año 2028.

retail y oficinas de Cerro Colorado y la fase Kennedy del Parque Arauco. En Perú las principales inversiones se concentran en MegaPlaza y la adquisición de Minka. Por su parte, Colombia aparece con varias aperturas de edificios "multifamily", que combinan retail, residencias y oficinas. A juicio de Banchile, las cifras de Parque Arauco demuestran la "resiliencia" del sector de centros comerciales chilenos, por lo que lo recomiendan como uno de sus favoritos para 2025.

Desde Inversiones Security afirman que "para 2025, esperamos que la empresa continúe con mejoras en sus resultados gracias al efecto de reconversiones y ampliaciones de los activos existentes junto con una

mayor superficie arrendable por la incorporación de Parque la Molina. Tomamos en cuenta también el efecto de la recuperación del consumo en Chile y Perú el cual puede impactar en los ingresos variables de la empresa, las ventas de los locatarios y las visitas a centros comerciales".

La empresa explicó a los analistas que en 2024 tuvieron más de 3,2 millones de visitantes en sus centros comerciales, un alza de 36% y que establecieron alianzas con actores como Mercado Libre y Starken para el desarrollo de la omnicanalidad.

8% es la estimación de crecimiento anual del Ebitda para 2025 según Banchile



Indicadores Financieros millones de pesos chilenos				
	1T24	2T24	3T24	4T24
Deuda Financiera Bruta	1.505.046	1.501.464	1.457.546	1.581.760
Deuda Financiera Neta	1.045.594	1.079.587	1.072.653	1.068.098
Deuda Financiera Neta/EBITDA (12 meses)	5,29	5,18	4,92	4,69
EBITDA/Gastos Financieros (12 meses)	3,11	3,13	3,20	3,41
Pasivos/Patrimonio	1,15	1,19	1,19	1,20
Deuda neta financiera / Patrimonio	0,59	0,64	0,65	0,60
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	17,8 %	17,7 %	18,4 %	13,8 %
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	82,2 %	82,3 %	81,6 %	86,2 %

FUENTE: PARQUE ARAUCO