



Parque Arauco compra Open Plaza Kennedy a Falabella por US\$ 200 millones

POR MARTÍN BAEZA y JOSÉ TRONCOSO

La transacción era un anhelo histórico que tenían ambas compañías y, hace poco más de un año atrás, cuando Falabella decidió iniciar un plan de venta de activos para reducir su deuda, las conversaciones se reactivaron.

En la tarde de este miércoles –y tal como había adelantado **Diario Financiero** en diciembre pasado– se anunció el cierre de la compra del centro comercial Open Plaza Kennedy (OPK) por parte de Parque Arauco, que tiene su mall más emblemático ubicado justo al frente de este establecimiento.

La filial inmobiliaria del grupo Falabella traspasará este activo, junto al Hotel Courtyard by Marriott, emplazado en el mismo centro comercial, por un valor de UF 4,8 millones, lo cual, al dólar de hoy, equivale a unos US\$ 198 millones. El monto será desembolsado cuando se materialice la compraventa, lo que se espera ocurra durante el segundo semestre de 2025.

Las compañías destacaron que el acuerdo se encuentra sujeto a la aprobación por parte de la Fiscalía Nacional Económica (FNE) en cuanto se trata de una operación de concentración.

Las negociaciones se extendieron por varios meses; incluso, a principios de este año, habían quedado suspendidas. ¿El motivo? el precio a pagar por el activo, pero, tanto o más relevante, una serie de negociaciones adicionales, como los contratos de las tiendas que mantendrá Falabella en el mall que decidió vender: Sodimac, Tottus e Ikea.

También negociaciones sobre la posibilidad de construir un puente que una ambos centros comerciales, dónde se ubicaría y quién lo paga.

Falabella buscaba que quedara por escrito el desarrollo de esta infraestructura, la que ve como una

■ El acuerdo considera la construcción de un puente que unirá ambos centros comerciales y que será financiado en gran parte por la firma ligada a la familia Said.

fórmula para mantener o potenciar el flujo hacia sus tiendas en el OPK.

Y, según conocedores de las tratativas, esto quedó estipulado en el contrato, y será Parque Arauco –ligada a la familia Said– quien mayoritariamente pagará por el puente, mientras Falabella hará un aporte menor.

La misma fuente, bajo reserva, dijo que hubo varios interesados por el mall de Falabella, pero que las negociaciones se concentraron con Parque Arauco.

El gerente general del grupo Falabella, Alejandro González, declaró en un comunicado 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 (negocio principal) y en aquellos activos y proyectos que son más estratégicos para nuestra pro-

puesta de valor hacia los clientes”.

El retailer –ligado a las familias Solarí y Del Río– agregó que todas sus tiendas filiales (Sodimac, Tottus e Ikea) seguirán operando en el OPK. En el mercado, junto a H&M y Decathlon, estos activos son vistos como los principales atractivos del centro comercial.

De acuerdo a lo informado, el OPK tiene unos 54.000 m2 de superficie comercial, que se suman a los 15.500 m2 del hotel.

Asimismo, ya se estaba trabajando en una remodelación que incluye una conexión con la futura Línea 7 de Metro, que tendrá una estación en la zona.

Visión de Parque Arauco

“El activo tuvo en los últimos 12 meses un resultado operacional (NOI) de aproximadamente UF 320.000 (unos US\$ 13,3 millones)”, resaltó Parque Arauco en su comunicado

de prensa.

La cadena de centros comerciales puso especial foco en su fortaleza financiera para avanzar con la compra y los beneficios que implicaría para la compañía.

“Este acuerdo es importante para Parque Arauco porque, en caso de concretarse, nos permitirá aumentar nuestra superficie arrendable de centros comerciales en aproximadamente 5%. Una vez materializada la operación, trabajaremos activamente en capturar sinergias de costos que nos permitan fortalecer el NOI del activo”, dijo el gerente general de Parque Arauco, Eduardo Pérez Marchant.

El ejecutivo subrayó que la posición de caja de la empresa supera los US\$ 460 millones, por lo cual es “más que suficiente” para financiar la operación.

Argumentó que los últimos resultados han sido “muy sólidos” y que, en caso de concretar la operación, reprogramarán algunas inversiones para dar cabida a la adquisición.

En su mall de la Avenida Kennedy, la firma está avanzando en una ambiciosa ampliación que incluirá un edificio multifamily (de renta residencial) que implicaría una inversión inicial de US\$ 60 millones.

Respecto al OPK, Pérez añadió que, considerando el NOI del inmueble, “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”.

El rearme de Falabella

En el caso del retailer, cuando la compañía apunta a su “estrategia de simplificación”, tiene que ver con que no es el único movimiento en el que están trabajando. Los Open Plaza, de hecho, han estado en el

centro de esta estrategia.

Estos centros comerciales, en Chile, son de la propiedad directa del grupo Falabella, a diferencia de los Mallplaza, filial que, si bien es controlada por el retailer, cuenta con otros accionistas minoritarios relevantes, como las familias Furst y Muller.

En esa línea, cuando Falabella anunció un plan de venta de activos hasta por US\$ 1.000 millones, desde un primer minuto se anticipó que los Open Plaza podían entrar en esa ecuación.

El otro gran anuncio dentro de ese plan había sido el rearme de los activos inmobiliarios de Falabella en Perú. Mediante un aumento de capital de más de US\$ 320 millones –ya aprobado–, Mallplaza se quedó con el 100% de Falabella Perú, sociedad que controlaba el 100% de los Open Plaza y el 66,6% de la propia Mallplaza en ese mismo país. Así, todos los centros comerciales de Perú del grupo quedarán agrupados bajo una misma sociedad.

Hasta ahora, los esfuerzos de Falabella han surtido efecto y su indicador de deuda financiera sobre Ebitda, que llegó a estar en 8,6x, disminuyó a 4,7x al cierre del primer semestre del año.

69.500
 METROS CUADRADOS TIENE EL ACTIVO

US\$
13,3
 MILLONES

FUE EL RESULTADO OPERACIONAL DEL OPK LOS ÚLTIMOS 12 MESES