

Jueves, 06 de agosto de 2020 | 19:00

## Las razones por las que Mallplaza sube su apuesta en Colombia

Un alto dinamismo, espacio para desarrollar su modelo de negocio y reducir la exposición a Chile, son parte de las razones de la arremetida en el



mercado cafetero.

**Tamara Flores**

Colaboradora El Mercurio Inversiones

Durante los últimos 15 años, en Colombia se ha inaugurado, en promedio, un centro comercial cada 31 días. En los últimos cinco, Bogotá ha sido la ciudad que ha acaparado el mayor porcentaje de superficie comercial, con una participación de 36%, siendo una zona apetecida por los desarrolladores de *malls*.

Estas cifras, recopiladas por la Asociación de Centros Comerciales de Colombia (Acecolombia) a diciembre de 2019, dan cuenta del dinamismo y atractivo que representa este mercado.

"Colombia es un país de cerca de 50 millones de habitantes, siendo Bogotá su capital con una población comparable a Santiago, y con sectores populares extensos", dice Claudio Pizarro, investigador del Centro de Estudios del Retail (CERET) de Ingeniería Industrial U. de Chile. "El *retail* moderno tiene amplio espacio de desarrollo y los centros comerciales están instalados en las prácticas de consumo",

Fueron estas razones las que llevaron a los operadores chilenos a desembarcar en el país, hace ya 10 años (en el caso de Parque Arauco) y a Mallplaza a profundizar su presencia con la compra del centro comercial Calima, en US\$128 millones, **anunciada este miércoles**.

"Poder adquirir este centro comercial nos permite entrar al principal mercado del país con un activo de gran tamaño, con muy buenas anclas y entrando con la primera tienda IKEA del país que nos va a permitir tener un impacto más allá de Bogotá", dice Pablo Pulido, *country manager* de Mallplaza Colombia, en conversación exclusiva con **El Mercurio Inversiones**.

"Sin duda, muchas de la ciudades vendrán a visitar el centro comercial cuando podamos lograr la consolidación".

### Artículo:

Goldman S  
Plaza y ba

Mallplaza :  
mayor ope  
en Colomb

Citi apuest  
Shopping :

JPMorgan  
Arauco, M

Los motiv  
acciones c

### Análisis

Las razones  
apuesta en

EE.UU. cri  
tasa de de

¿TikTok p  
que neces

Montos tra  
7,3% entre

Reid: "sist  
cuentas in

El salto qu  
octubre

Las mejora  
acciones c

Monto de  
en junio

IPC de juli  
anual

Alza del co  
millones e

BTG Pact  
proyecta s

Tribunal ve  
para mant  
LarrainVía

Mallplaza ya operaba tres centros comerciales en Colombia, ubicados en Manizales, Cartagena y Barranquilla, este último, inaugurado en octubre de 2019. En carpeta también estaba la construcción de un centro comercial en Cali, el que quedó suspendido, junto con otros proyectos en Perú, producto del impacto económico de la pandemia. Pero faltaba Bogotá y por ello vieron en Calima, uno de los cinco mayores centros comerciales de Colombia, la oportunidad de crecer de forma inorgánica.

## MÁS M&A

Hace cerca de un año comenzaron las negociaciones con el Fondo Nuevo Mundo, que había adquirido el inmueble en diciembre de 2018 a Inversiones La 14, de la familia Cardona, cuenta Pulido. Consultado sobre si este podría ser el vehículo de crecimiento en ese mercado, el ejecutivo señala que "la estrategia de la organización va a seguir en ambas líneas, en desarrollos propios y ojalá en futuros M&A". Aunque en Colombia, explica, esto último no es tan fácil, ya que el modelo de desarrollo es principalmente de condominio, es decir, que cada uno de los locatarios es dueño de su espacio en el *mall*, lo que extiende las negociaciones.

Con Calima, Mallplaza amplió su superficie en un 50%, al sumar 66.000 m<sup>2</sup> de área comercial. Con esto, completa 190.000 m<sup>2</sup> de centros comerciales en Colombia, desplazando a Parque Arauco como el mayor operador chileno en ese mercado, indicó Paulina Vargas, analista de *retail* de Bice Inversiones. Esto también le permite a la firma avanzar en diversificación y reducir "su alta dependencia del mercado chileno maduro", comentó Citi-Banchile en un reporte.

No solo la ubicación y la calidad del activo resultaron atractivos para Mallplaza. La extensión del terreno, les permite pensar en otros usos adicionales a futuro. "Tenemos otra área comercial que esperamos volverla en consultorios médicos, áreas educativas o *cowork*" (oficinas compartidas). Pero también el activo permite desarrollos de usos mixtos mucho más intensivos. "Podemos tener viviendas de 30 pisos u oficinas. Los proyectos van teniendo más vida en el largo plazo", detalla el *country manager* Pulido, aunque aclara que "todavía no tenemos el proyecto".

La transacción fue financiada con recursos propios y por ahora la firma se enfoca en renovar los espacios del centro comercial para simplificar el circuito, la experiencia de compra y potenciar la zona de gastronomía que, por la pandemia, funciona solo para despacho a domicilio.

Los estrategias de mercado le dieron el visto bueno a la decisión de Mallplaza, aunque Citi no se mostró sorprendido, ya que "esperábamos que buscara una expansión más agresiva en Colombia y es una buena señal sobre sus buenas finanzas, incluso después del cierre por pandemia mucho más prolongado de lo esperado".

En abril pasado, Mallplaza contaba con caja por US\$320 millones, destacaba su gerente general Fernando de Peña en la junta de accionistas. En tanto, en junio pasado, colocó bonos

Banmédica  
Seguros d

Goldman S  
Plaza y ba

Saldo tota  
mayor caí

Lo que vie  
audiencia

Retiro del  
inversionis

El giro que  
grandes ar

## Columna



por US\$141,3 millones, destinados a refinanciar pasivos y mejorar su estructura de deuda a largo plazo.

Al respecto, Credicorp Capital señaló que "todavía hay margen para un mayor apalancamiento", debido a que su índice de deuda neta/Ebitda de los últimos 12 meses es de 3,7 veces, versus las 5,4 veces de Parque Arauco, aunque un poco por sobre las de Cencosud Shopping, de 2,1 veces. En tanto, JP Morgan agregó que "suponiendo que el pago total se realizará a corto plazo, la posición de efectivo de la compañía se reduciría a alrededor de US\$85 millones o en un 60%, por lo tanto, su deuda neta aumentaría a US\$1.200 millones".

Con todo, la acción de la firma no tuvo una reacción tan relevante durante este jueves. El papel cerró con un alza de 0,03%, hasta los \$1.356,50, marcando el punto más alto al inicio de la jornada, con un 0,29%. En tanto, **Goldman Sachs subió el precio objetivo de Mallplaza** a \$1.391 con recomendación de comprar, mientras que para Parque Arauco la recomendación fue de vender, rebajando su precio objetivo a \$1.182.

**EL MERCURIO**  
*Inversiones*

Acciones

Recomendaciones

Fondos mutuos

Monedas

Análisis

Columnas

Revistas

¿Detectó un error? ¿Quiere comunicarse con el equipo de El Mercurio Inversiones? Contáctenos al correo [inversiones@mercurio.cl](mailto:inversiones@mercurio.cl)

Conozca los Términos y Condiciones de uso del portal [www.elmercurio.com/inversiones](http://www.elmercurio.com/inversiones) haciendo clic [aquí](#).

Para conocer los términos generales de uso de los sitios de El Mercurio haga clic [aquí](#).