

## Parque Arauco anotó una mejora de 9,3% a/a en Ebitda en 2T23, en línea con nuestras estimaciones y el consenso de mercado

Felipe Molina R.  
felipe.molinar@security.cl

- Parque Arauco reportó sus resultados del segundo trimestre de 2023, anotando una mejora en Ebitda de 9,3% respecto al mismo periodo el año anterior, impulsada por un crecimiento de 12,1% a/a en ingresos ante mayores tasas de ocupación a nivel consolidado y la mayor madurez de sus centros comerciales en Colombia, contrarrestando los efectos del tipo de cambio que impactaron negativamente en las ventas de locatarios en pesos chilenos.
- En cuanto al margen Ebitda, este alcanzó el 71,8% frente a 73,6% registrado un año atrás, presentando un deterioro de 187 p.b. como consecuencia de un alza de +24,2% a/a en los costos de explotación, junto con un crecimiento de +5,2% en gastos de administración y ventas. Con esto, el margen bruto disminuyó en 205 p.b., hasta 78,9%. Cabe mencionar que el segundo trimestre de 2023, la compañía decidió modificar la forma de presentar el costo relacionado con el consumo de servicios básicos, presentándolos netos en ingresos y costos. Por otro lado, el GLA consolidado alcanzó los 1.123.500 m<sup>2</sup> (+0,4% a/a), con una ocupación de 95,8% (94,3% 2T22).
- Por último, la compañía reportó una utilidad por \$15.501 millones, con una caída de -66,3% a/a, asociada principalmente a la ausencia de revalorizaciones de propiedades de inversión en comparación con el segundo trimestre del año anterior. Si no se consideraran los efectos de revalorización, la utilidad total del 2T23 presentaría un incremento de 327% en relación con el mismo periodo de 2022.

	II - 2023		II - 2022		% Var.	Estimaciones MM\$	
	MM\$	% Ing.	MM\$	% Ing.		Security	Consenso
Ingresos	60.775	-	54.210	-	12,1%		
Costos de Explotación	-12.787	21,0%	-10.296	19,0%	24,2%		
GAV	-5.577	9,2%	-5.303	9,8%	5,2%		
Otros	-867	-1,4%	51.642	95,3%	N/A		
<b>Resultado Operacional</b>	<b>41.545</b>	<b>68,4%</b>	<b>90.254</b>	<b>166,5%</b>	<b>-54,0%</b>		
<b>Ebitda</b>	<b>43.607</b>	<b>71,8%</b>	<b>39.911</b>	<b>73,6%</b>	<b>9,3%</b>	<b>43.249</b>	<b>43.282</b>
<b>Utilidad/Pérdida del Ejercicio</b>	<b>15.501</b>	<b>25,5%</b>	<b>45.965</b>	<b>84,8%</b>	<b>-66,3%</b>	<b>15.038</b>	<b>15.374</b>

- Valoramos el aumento en las tasas de ocupación y la mayor madurez de sus centros comerciales en Colombia, y esperamos que la compañía continúe mostrando mejoras en resultados en lo que resta del 2023, aunque con un ritmo de crecimiento más contenido ante una base de comparación más normalizada y una demanda interna más débil a nivel local. Seguimos monitoreando los costos de ocupación, que si bien, vieron alzas este trimestre ubicándose en 10,4% a nivel consolidado (8,8% 2T22), aún se mantienen en niveles saludables.

# DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS

**Felipe Jaque S.**  
Economista Jefe  
[felipe.jaque@security.cl](mailto:felipe.jaque@security.cl)

**César Guzmán B.**  
Gerente Macroeconomía  
[cesar.guzman@security.cl](mailto:cesar.guzman@security.cl)

**Paulina Barahona N.**  
Subgerente Renta Fija Corporativa  
[paulina.barahona@security.cl](mailto:paulina.barahona@security.cl)

**Nicolás Libuy I.**  
Jefe Renta Variable Local  
[nicolas.libuy@security.cl](mailto:nicolas.libuy@security.cl)

**Eduardo Salas V.**  
Economista Senior  
[eduardo.salas@security.cl](mailto:eduardo.salas@security.cl)

**Marcela Calisto H.**  
Economista  
[marcela.calisto@security.cl](mailto:marcela.calisto@security.cl)

**Roberto Valladares R.**  
Analista de Inversiones  
[roberto.valladares@security.cl](mailto:roberto.valladares@security.cl)

**Felipe Molina R.**  
Analista de Inversiones  
[felipe.molinar@security.cl](mailto:felipe.molinar@security.cl)

**Juan Ignacio Vicencio F.**  
Analista de Inversiones  
[juan.vicencio@security.cl](mailto:juan.vicencio@security.cl)

**Josefina Koljatic S.**  
Analista de Inversiones  
[josefina.koljatic@security.cl](mailto:josefina.koljatic@security.cl)

Este informe puedes descargarlo desde nuestro sitio web [inversionessecurity.cl](http://inversionessecurity.cl)

Av. Apoquindo #3150, Piso 7, Las Condes, Santiago, Chile.  
[inversionessecurity.cl](http://inversionessecurity.cl) • [@inv\\_security](https://www.instagram.com/inv_security) • (56 2) 2581 5600

INVERSIONES security

Este informe no constituye oferta a firme de compra ni venta de valores, no compromete a Grupo Security ni a sus filiales o empresas relacionadas. Este informe ha sido preparado en base a información pública, proveniente de fuentes a nuestro juicio confiables. Sin embargo, podría contener eventualmente algún error, que de modo alguno compromete la responsabilidad de los autores de este informe. Asimismo, los precios o valores indicados pueden presentar variaciones con respecto a lo informado. Las inversiones especificadas en este informe pueden no resultar adecuadas para todos los inversionistas. Éstos deben tomar sus propias decisiones según sus objetivos y sus niveles de riesgo específicos. Ninguna parte de este documento puede ser (i) copiada o duplicada por cualquier forma o medio, o (ii) redistribuida sin el previo consentimiento escrito de Grupo Security.