Comentario de Mercado - Renta Variable - **Recomendación de Inversión**

Parque Arauco

Recomendación: Neutral Target price: $3.620

02/11/ 2026

PARAUCO

Parque Arauco es una empresa latinoamericana de rentas inmobiliarias que hace más de 40 años introdujo en Chile el concepto de centro comercial con tiendas por departamento. Actualmente, la compañía está presente en tres países y opera cuatro formatos de centros comerciales: regionales, vecinales, outlet malls y strip centers. Su portafolio alberga una amplia y diversificada base de locatarios, que incluye tiendas por departamento, tiendas de mejoramiento del hogar, supermercados, restaurantes, cines, centros de salud y locales menores de distintos rubros, lo que le permite atender múltiples necesidades de consumo y generar ingresos recurrentes y diversificados.

Resumen ejecutivo

Subimos nuestra recomendación de PARAUCO a Neutral (desde Subponderar), con un precio objetivo de $3.620 por acción, un potencial de +2% sobre el precio actual de $3.580. La acción corrigió 11% desde nuestro último informe y hoy transa cerca de su valor fundamental.

El 3T26 fue sólido: ingresos +18,6% a/a y EBITDA +17,3% a/a, impulsados por Perú y Colombia y por la apreciación del peso colombiano. Chile es el punto débil: las ventas de locatarios cayeron (1,4)% y su margen NOI bajó a 84,7%. La compañía recalibró su guía de crecimiento orgánico de EBITDA a inflación + 3%, en línea con nuestro escenario.

Entorno Macro

La inflación volvió a subir en los tres países del portafolio, y el peso colombiano tuvo una de sus mayores apreciaciones en años. Para PARAUCO, la inflación alta es en parte favorable: sus arriendos están indexados (UF en Chile), pero encarece su deuda en UF y presiona el consumo.

Indicador	Chile	Perú	Colombia
Inflacion 12 meses 3T26	3,9%	4,4%	6,2%
Inflacion 12 meses 3T25	4,2%	1,4%	5,1%
Tipo de Cambio 3T26 (moneda/US$)	932	3,38	3.192
Variación vs. 3T25	(2,8)%	(4,3)%	(20,4)%

Un suceso importante del período fue la promulgación de la Ley de Reconstrucción Nacional el 9 de octubre, que baja gradualmente el impuesto corporativo de 27% a 23% hacia 2029 y reduce la tasa consolidada de PARAUCO de 29% a ~27%.

Resultados 3T26

PARAUCO creció a doble dígito por tercer trimestre consecutivo: ingresos +18,6% y EBITDA +17,3% a/a, impulsados por Perú, Colombia y la apreciación del peso colombiano. La utilidad controladora subió 30,3% por mayores ingresos financieros y un menor gasto por reajuste UF, y la deuda financiera neta sobre EBITDA bajó a 4,5x tras el aumento de capital. Chile es el punto débil: las ventas en mismas áreas cayeron (3,0)% mientras las rentas subieron 8,0%.

Recomendación	Neutral
Precio Actual ($)	3.537
Target Price ($)	3.620
Rango últ. 52 -sem. ($)	$2.591- $4.500
Upside (%)	2%

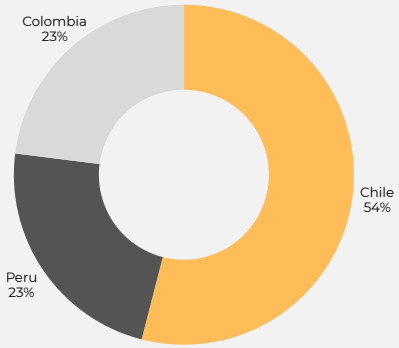
Información Actual

Número Acciones (MM)	982
Market Cap US$MM	3.526
Caja US$MM	367
D.F. Neta US$MM	1.562

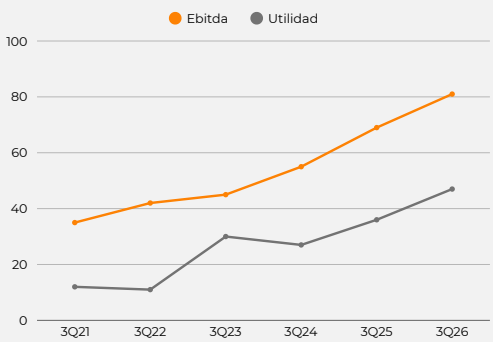
Información Financiera

	2026e	2027e
EBITDA US$MM	329	382
Utilidad Neta US $ MM	177	206

Composición Ventas por país 1Q 2026



Ebitda y Utilidad US$ (MM)



Contacto: estudios@mbitrading.cl

Parque Arauco

02/ 11 / 2026

Valorización

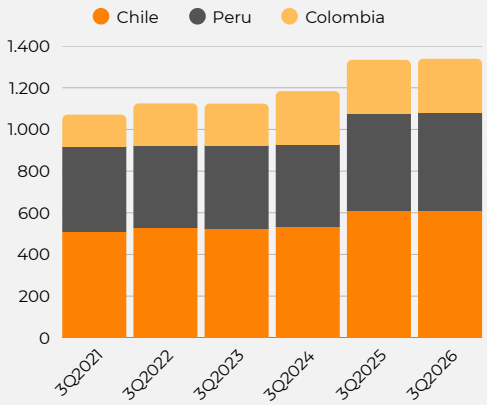
Valorización obtenida mediante un modelo de flujo de caja descontado (DCF) a 10 años, utilizando tasas de descuento (WACC 8,1%).

TESIS DE INVERSIÓN

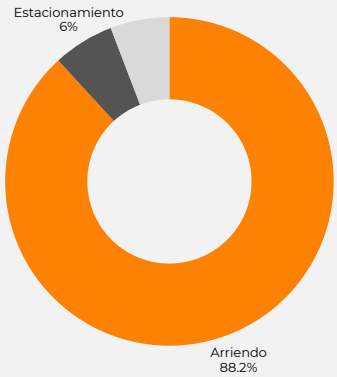
PARAUCO sigue siendo la historia de crecimiento más fuerte del sector, pero a $3.537 el precio ya incorpora ese crecimiento: por eso pasamos a Neutral.

1. Crecimiento visible. El pipeline suma 238.130 m² (+17,8% de ABL) y el EBITDA crece 12,3% anual entre 2026 y 2028e. La mitad de ese ABL entra entre el 4T26 y 2027, con activos ya arrendados en su mayoría.
2. Balance más holgado. Tras el aumento de capital, la deuda financiera neta sobre EBITDA bajó a 4,5x y la clasificación subió a AA+, lo que da espacio para nuevas adquisiciones.
3. Diversificación regional. Perú y Colombia, que ya explican ~47% de los ingresos, compensan la debilidad del consumo en Chile.

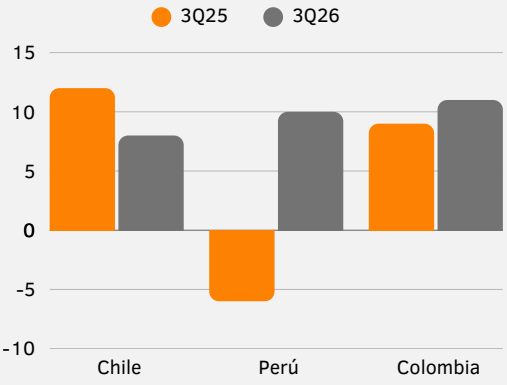
GLA por País (En miles de m2)



Composición Ingresos (%)



Var (%) SSR en Moneda Local



Contacto: estudios@mbitrading.cl

Al 02/11/2026 MBI Corredores de bolsa ni relacionados poseen acciones de PARAUCO.

MBI Corredores de Bolsa
contacto@mbitrading.cl

Este material fue preparado por Horacio Herrera Lamilla y María Alicia Larrain de la Unidad de Estudios de MBI Corredores de Bolsa S.A., solamente para propósitos informativos y no constituye una oferta o solicitud para vender o comprar algún valor, acción u otro instrumento financiero. Aunque está basado en información pública percibida como confiable, no se garantiza que ella sea exacta o completa. Las opiniones, proyecciones, estimaciones, valorizaciones y precios objetivos contenidos en este material, son para la o las fecha(s) indicada(s), y pueden ser sujetos a cambio en cualquier momento sin previa notificación. Los comentarios, proyecciones y estimaciones presentados en este informe han sido elaborados con el apoyo de las mejores herramientas financieras disponibles; sin embargo, por su naturaleza, no es posible garantizar que ellas se cumplan. Las estrategias presentadas en este material no necesariamente son las más adecuadas para los objetivos específicos de inversión, situación financiera o necesidades individuales de cada lector, quien debe basarse en su propia evaluación, tomando en cuenta su perfil de riesgo, objetivos de inversión e ingresos disponibles, entre otras consideraciones. Tanto MBI Corredores de Bolsa S.A., como sus empleados y/o clientes, en cualquier momento podrían mantener posiciones cortas o largas en los valores, acciones u otros instrumentos financieros referidos en este material, situación que no necesariamente puede o debe coincidir con las recomendaciones propuestas en el mismo. La utilización de esta información es de exclusiva responsabilidad del usuario. Su contenido es de propiedad de MBI Corredores de Bolsa S.A., y no puede ser reproducido, redistribuido o copiado total o parcialmente sin mencionar su fuente.

Este informe fue elaborado con apoyo de herramientas de inteligencia artificial para el análisis y redacción de contenidos. Su contenido no constituye asesoría de inversión personalizada.