

POR M. BAEZA Y L. GUZMÁN

La fecha perentoria para salir era a mediados de 2026, pero se adelantará: Southern Cross subastará su participación completa en SMU esta semana.

El fondo de inversión ligado a Raúl Sotomayor y Norberto Morita detenta cerca del 11,3% de la matriz de los supermercados Unimarc, que es controlada por el empresario Álvaro Saieh.

Southern Cross está invertida en estos activos desde 2008, cuando formaron Supermercados del Sur que, posteriormente, se fusionó con SMU. La salida obligatoria del fondo se había aplazado a lo menos dos veces, pero esta vez sí se concretará. Entre este martes y jueves se hará el road show y el mismo viernes en la bolsa está fijada la fecha de adjudicación de los papeles.

Según fue informado a la Bolsa de Santiago, la subasta -a cargo de BTG Pactual- contempla cerca de 649 millones de acciones, por lo que, al valor en que se estaba transando la acción de SMU este lunes (\$188,5), el paquete ascendería a un total de \$122 mil millones (unos US\$ 130 millones).

Según la memoria 2024 de SMU, además del 45% de la compañía controlado por Saieh, en la propiedad de la firma destacan fondos de pensiones, que poseen un 15%, e inversionistas extranjeros, que concentran cerca del 11%.

Una larga historia

La salida marcará el fin de una extensa y convulsiónada relación entre Southern Cross y SMU.

El fondo ingresó al negocio supermercadista en 2008 al crear Supermercados del Sur (SdS), conglomerado que operó bajo las marcas Bigger y MaxiAhorro, y que alcanzó los 111 locales y ventas por US\$ 915 millones anuales.

Ese crecimiento llamó la atención de SMU, que decidió apostar por la cadena y, en 2011 concretó una fusión que la transformó en la tercera supermercadista del país.

Como parte de la operación, Southern Cross recibió 433 millones

Southern Cross sale de SMU: subastará el 11% de las acciones de la compañía este viernes

El valor del paquete actualmente en bolsa llega a unos US\$ 130 millones. En 2008 el fondo ligado a Raúl Sotomayor y Norberto Morita formó Supermercados del Sur, la que luego se fusionó con la firma controlada por Álvaro Saieh.



de acciones de SMU -equivalentes al 18,7% de la propiedad-, valorizadas en ese momento en US\$ 256 millones. El resto siguió en manos del grupo Saieh.

Pero la fusión fue el inicio de una serie de conflictos. Poco después del acuerdo, ambas partes protagonizaron cruces públicos. El primer

649
MILLONES
DE ACCIONES CONTEMPLA LA
SUBASTA DEL FONDO.

gran desencuentro ocurrió en 2012, tras conocerse las pérdidas de US\$ 142 millones que SMU registró el año anterior. La familia Saieh atribuyó los negativos resultados a las operaciones de SdS; mientras que Southern Cross decía que los números rojos se explicaban mayoritariamente por decisiones previas a la fusión, como la compra de Construmart.

Desde entonces, el fondo cuestionó abiertamente la gestión del controlador. Reiteradamente solicitó el reemplazo de Deloitte como auditora de la compañía y acusó un deficiente manejo de la firma, incluyendo gastos millonarios que, a su juicio, no estaban debidamente justificados.

Uno de los momentos más tensos de esta relación fue en 2013, cuando una junta de accionistas aprobó -pese a la oposición del fondo- un aumento de capital por US\$ 600 millones. Dicha decisión detonó

una cláusula del pacto de accionistas que obligaba al controlador a compensar a Southern Cross por no contar con su respaldo.

Pero los problemas no quedaron solamente en la mesa directiva, ya que también hubo disputas legales. Una de las más emblemáticas fue la que enfrentó a Southern Cross con la familia Repetto, antiguos dueños de KeyMarket.

En 2008, esta familia decidió vender su cadena a Supermercados del Sur por US\$ 121 millones y, en paralelo, decidieron participar como socios minoritarios en dicha empresa, invirtiendo US\$ 36 millones a través de Agrícola Corniglia Limitada.

Este último acuerdo incluía una opción de venta (*put option*) que obligaba a Southern Cross a recomprar su participación si no se cumplían ciertos hitos, como la apertura en bolsa de la compañía antes de fines de 2014.

Como el compromiso no se cumplió -tras la integración de SdS a SMU-, los Repetto demandaron arbitralmente a Southern Cross para forzar la recompra de sus acciones. En 2018, el tribunal les dio la razón y condenó al fondo a pagar una indemnización cercana a los US\$ 50 millones.

Otras ventas

Esta desinversión se suma a otros movimientos que ha estado haciendo Southern Cross. En 2023 el fondo vendió Esmax, operadora de Petrobras Chile, a la petrolera estatal de Arabia Saudita, Aramco.

Y hace algunas semanas decidió poner a la venta su brazo inmobiliario Baker -el principal arrendador en Chile de estaciones de servicio de la gigante Aramco-, que cuenta con activos valorados en más de US\$ 200 millones.

El portafolio de Baker incluye 96 terrenos distribuidos a lo largo de todo el país, de los cuales 90 están arrendados a largo plazo por Aramco. Eso sí, no solo estaciones de servicio componen su oferta, ya que la cartera también incluye desarrollos comerciales complementarios en formato de strip center y stand alone.