

# Southern Cross inicia la venta de casi un centenar de terrenos que arrienda para estaciones de Aramco

El grupo fichó a Larraín Vial y a CBRE para la venta y contactaron este jueves a decenas de posibles interesados en Baker Comercial, la sociedad que preservó 89 inmuebles donde Aramco. La saudí podría participar en el proceso.

VÍCTOR COFRÉ

Durante este jueves, diversos inversionistas institucionales, family office y grupos inmobiliarios fueron contactados para participar en un nuevo negocio: la compraventa de casi un centenar de activos inmobiliarios que el gestor de fondos de inversión Southern Cross agrupó hace años en una nueva sociedad, Baker Comercial, y excluyó de la venta de las operaciones de Petrobras en Chile al grupo saudita Aramco.

Southern Cross Group había comprado las operaciones de Petrobras en 2017 por US\$ 470 millones y las vendió en septiembre de 2023 al grupo Aramco, la mayor petrolera del mundo, en cerca de US\$ 400 millones. Pero fue un muy buen negocio: además de las utilidades obtenidas en esos años, Southern Cross excluyó de la venta varios activos por los que podría conseguir buen precio.

Uno de ellos es la participación de la ex Petrobras en la Sociedad Nacional de Oleoductos (Sonacol), donde comparte propiedad con Copec, Enex y Enap.

Pero el más relevante es una serie de activos inmobiliarios que reunió en Rentas y Desarrollo Baker SpA., una sociedad que reporta sus estados financieros en la Comisión para el Mercado Financiero. Y esa firma fue puesta a la venta oficialmente este jueves, proceso en el que trabajan el banco de inversiones Larraín Vial, con Raimundo Silva y Agustín Achondo a cargo, y el especialista inmobiliario CBRE, con Timothy Gifford, cabeza de investment banking business para Latinoamérica, al mando.

Baker tiene 95 activos inmobiliarios de Arica a Punta Arenas, de los cuales 89 co-

rresponden a estaciones de servicios que arrienda a Aramco. La saudita quiso incluir en su aterrizaje en Chile la propiedad de esos activos, pero los controladores no quisieron vender. Probablemente Aramco será invitada a participar en la actual transacción. Los interesados tendrán que firmar acuerdos de confidencialidad para seguir en carrera y presentar a futuro ofertas no vinculantes.

Baker tiene activos por unos US\$ 200 millones, ventas anuales por unos US\$ 15 millones y un NOI (Net Operating Income) cercano a US\$ 13 millones. Expertos financieros estiman que el precio de una empresa como esta podría alcanzar hasta 20 veces el NOI.

El atractivo de Baker es su rentabilidad asegurada, por contratos de largo plazo, y el desarrollo inmobiliario potencial futuro de terrenos por lo general bien ubicados, en ciudades de todo Chile.

“Baker es el principal arrendador en Chile de estaciones de servicio Aramco, la mayor empresa petrolera del mundo. Nuestros contratos de arrendamiento, con plazos promedio de 15 años, garantizan estabilidad y solidez por medio de flujos de renta estables y sostenidos en el largo plazo”, dice la página web de Baker.

Los interesados podrán adquirir la sociedad controladora de todos los inmuebles, Rentas y Desarrollos Baker SpA., o directamente los activos de esa firma, dependiendo de su interés. Por ejemplo, un experto financiero recuerda que las compañías de seguro no pueden controlar empresas, pero si activos de renta como estos. 

