

Los terrenos que Southern Cross venderá en Las Salinas, San Antonio y Antofagasta

El fondo vendió en 2024 la exoperación de Petrobras a Aramco y esta semana, Baker, la inmobiliaria que tenía un centenar de terrenos de renta. Pero ahora comenzará la venta de tres posiciones inmobiliarias que preservó para futuros desarrollos.

VÍCTOR COFRÉ

La gestora de private equity Southern Cross está sacando jugosos dividendos de su inversión en Petrobras. La gestora fundada por Raúl Sotomayor compró en 2016 la cadena de estaciones de servicios que controlaba la brasileña y en sucesivos procesos de desinversión ha obtenido retornos que personas que conocen la operación calculan en 3,5 veces lo invertido.

En 2016, Southern Cross pagó US\$ 470 millones por Petrobras Chile. El fondo invirtió y financió la empresa y luego aplicó una fuerte reestructuración en la que originó tres negocios relevantes. Uno, la distribución de combustibles; dos, un área inmobiliaria; la tercera, participaciones minoritarias en empresas de infraestructura asociadas al negocio de la distribución mayorista de combustibles.

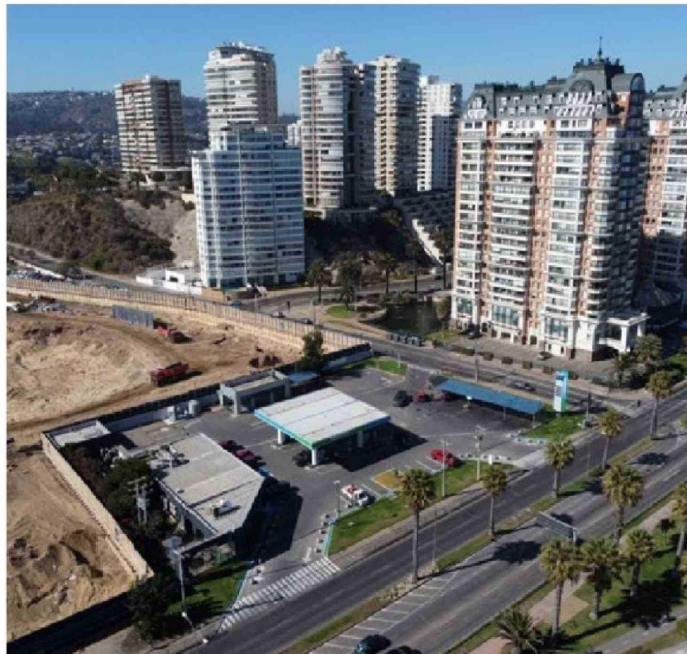
Hace dos años, Southern Cross vendió Esmax Distribución a la saudí Aramco en unos US\$ 400 millones. Con ello, Southern Cross recuperó la totalidad de la inversión. Y más, porque en los años previos había repartido dividendos a sus accionistas, los aportantes del vehículo Private Equity I Fondo de Inversión.

Esta semana, la gestora siguió cosechando, con otra parte de los *spin off* creados en 2019: Rentas e Inversiones Baker, la sociedad a la que en la reorganización asignaron un centenar de activos inmobiliarios de renta, entre ellos, propiedades con contratos de arriendo por 89 estaciones de Aramco, las que la saudí quiso adquirir en 2024, pero Southern Cross prefirió retener. En un proceso liderado por uno de sus socios, Jaime Besa, pactó la venta a que GSI Capital, la gestora donde participa Moneda Asset y dirige Nicolás Noguera, en 8,6 millones de UF, US\$ 290 millones.

Pero aquellos retornos no serán todo. El fondo todavía conserva un desconocido conjunto de activos inmobiliarios que fueron separados en 2019, tras la división de Esmax en ocho nuevas sociedades.

Viña, San Antonio y Antofagasta

La propiedad más atractiva está radicada en Petorca Desarrollo SpA., cuyo dueño es Private Equity I Fondo de Inversión y que tenía un capital de casi \$ 1.500 millones



hasta 2024. Petorca es dueña del inmueble ubicado en Avenida Jorge Montt 1800, en Viña del Mar. Frente a la costanera, hoy opera una estación de servicio de Aramco. Pero más relevante aún, es colindante con el megaproyecto Las Salinas, de Copec, iniciativa que en 2025 consiguió los permisos para la remediación de un terreno que albergó a petroleras y así avanzar en una iniciativa de US\$ 1.300 millones.

El inmueble fue una herencia de Esso, la petrolera estadounidense que vendió en 2008 su posición en Chile a Petrobras. El terreno tiene cerca de 4 mil metros cuadrados y podría albergar, por ejemplo, un hotel. Dada la ubicación estratégica de ese terreno, no fue incluido en los activos que operaba Petrobras y que se vendieron esa semana. No es el más valioso de los tres, pero probablemente el de mejor rendimiento por metro cuadrado.

Otros dos terrenos están en manos de otra sociedad: Loa Desarrollos, la que tiene un capital superior a \$ 9 mil millones. La posición más grande está en Antofagasta y tiene 5,3 hectáreas. También herencia de Esso, está ubicado en Tarapacá

sin número, barrio industrial, en las cercanías del borde costero. Hace más de dos décadas, Esso Chile presentó un plan de mitigación ambiental para ese terreno, donde por muchos años operó una planta de combustibles con 10 estanques con capacidad para 49 millones de litros.

Otro gran terreno, que está compuesto por cuatro predios y tiene una extensión de unos 1.500 metros cuadrados. Está frente al Puerto de San Antonio.

Terminada la venta de Baker, Southern Cross emprenderá la futura venta de estos tres terrenos, pero antes hará lo que hizo con otras posiciones: diseñar proyectos, tramitar permisos y agregar valor a los inmuebles antes de ofrecerlos al mercado.

Y también intentará activar la venta de otras posiciones accionarias que valen mucho más y que no dependen solo de Southern Cross: el 22% de la Sociedad Nacional de Oleoductos (Sonacol), donde es socio de Copec, su controlador, Invegas y la estatal Enap; y el 33% de la Sociedad de Inversiones de Aviación Limitada (SIAV), donde también comparte la propiedad con los Angelini y los Luksic. ●