

Fondo de Moneda cerró compra de 12 exsupermercados Montserrat: SMU participó con el 33% de la propiedad

diariofinar

■ En paralelo, GSI Capital ya firmó las promesas para comprar otros 11 inmuebles, con lo cual la liquidación del Grupo Bada se acerca a su fin.

POR MARTÍN BAEZA

La liquidación de los activos inmobiliarios pertenecientes a los negocios de la familia Bada, Supermercados Montserrat e Inmobiliaria Santander (ISSA), se encuentra en su recta final y muchas de las propiedades ya tienen o están a punto de tener nuevos dueños.

Una docena de los supermercados ya fueron adquiridos por una sociedad que armó la administradora de fondos chilena controlada por la brasileña Patria, Moneda Asset Management. Uno de los principales aportantes del fondo es SMU, que se quedó con un tercio del fondo. La matriz de Unimarc, Super 10 y Alvi, en 2022 ya había arrendado 21 locales en que operaba la cadena Montserrat, luego de que ésta decidiera cerrar las cortinas.

De acuerdo a lo que explicaron distintos conocedores de la transacción a **Diario Financiero**, la supermercadista ligada al empresario Alvaro

Saieh desembolsó unas UF 100.000 (alrededor de unos US\$ 4 millones) para quedarse con ese 33% del vehículo de inversión.

No obstante, la gran mayoría de la operación se financia con deuda, por lo cual el monto total del fondo sería mucho mayor, en una cifra cercana a las UF 1,2 millones, esto es, unos US\$ 47,6 millones.

El interés de los inversionistas

Durante el proceso de reorganización del Grupo Bada, Moneda le había entregado un "crédito puente" de al menos UF 420.000 (US\$ 16,7 millones), lo que le otorgó garantías hipotecarias sobre algunas propiedades que estarían incluidas en el procedimiento de venta ordenada de los bienes, operación supervisada por el interventor de la causa, Enrique Ortiz D'Amico, junto a una comisión de acreedores.

Pero SMU, en los contratos de arriendo de los locales exMontserrat que ya estaba utilizando, también tenía un "derecho a primera oferta" sobre los mismos inmuebles. Cuando esos distintos compromisos entraron en tensión entre sí, SMU solicitó un arbitraje de emergencia a la CAM Santiago y consiguió una medida precautoria que prohibió realizar cualquier venta de los activos involucrados.

No obstante, esta vez la historia tuvo un final feliz. Las partes se sentaron a negociar y terminaron invirtiendo juntos en los locales. Esto, porque –según argumentan los involucrados en la transacción– es un negocio con el que todos ganan.

Por un lado, al Grupo Bada –cuyos pasivos superaban los US\$ 190 millones cuando acudió a reorganización judicial– le permitiría hacerse cargo de sus deudas más urgentes.

Para los inversionistas, en tanto, se trataría de una oportunidad de hacerse de activos altamente valorados, principalmente por sus ubicaciones: en el mercado muchos consideran que el hecho de que se estén liquidando los assets de estas compañías se debe a los resultados de ISSA y no a los de Montserrat.

Una persona que

participó en las negociaciones cuenta que, de hecho, cuando SMU comenzó a inaugurar sus propios supermercados donde antes estaban los Montserrat, los desempeños de los locales fueron buenos desde el primer minuto.

Ya al momento de cerrar ese arriendo, en 2022, al anunciar su plan de inversiones, ejecutivos de la matriz de Unimarc adelantaban que, como los puntos de venta ya habían tenido tráfico como supermercados, la "madurez de la demanda" generaba expectativas de un rendimiento que estuviese por sobre el de una apertura común.

GSI Capital y otros activos en remate

Moneda y SMU no fueron los únicos inversionistas en poner

sus ojos sobre los exMontserrat.

GSI Capital, administradora de fondos ligada a Nicolás Noguera y la familia Ovalle, ya firmó las promesas para comprar 11 de los bienes raíces del grupo Bada. A diferencia de Moneda, en GSI irán comprando activo por activo y no el paquete completo de una sola vez. Eso sí, una vez terminada esa operación, todos los activos se agruparán en un fondo.

Si bien al no estar 100% cerrada la operación se desconoce el monto total, una fuente explica que los supermercados son similares a los que compró Moneda, por lo cual el precio promedio sería semejante.

Asimismo, en el proceso de liquidación, otras propiedades se han estado rematando por Tattersall. En agosto, se vendió un supermercado de 500 metros cuadrados ubicado en la calle Libertad, en el oeste de la comuna de Santiago a un costado del Metro Cumming. El valor mínimo en el remate de ese local era de UF 17.077 (más IVA), esto es, de unos US\$ 678 mil.

Junto con esto, también se han estado ofreciendo *strip centers* en La Florida y Puente Alto; supermercados en San Bernardo y Conchalí; locales comerciales en Las Condes; y terrenos industriales.

US\$ **48**
MILLONES
CONSIDERARÍA EL FONDO.

