

POR AZUCENA GONZÁLEZ

EL NUEVO TIEMPO DE EMPRESAS HITES (CASI) SIN HITES



Marcos Hites Palombo.

Enrique Bone Soto.

Un reciente reordenamiento en el gobierno corporativo de la compañía se tradujo en que sólo Marcos Hites Palombo, hijo del fallecido Alex Hites, siga en la mesa directiva de la compañía. Se trata de un empresario con vastas inversiones en Estados Unidos en sociedad con José Miguel Rawlins, y en Chile con Pablo Fleishmann. Enrique Bone, quien dejará la presidencia de Empresas Hites, se mantiene en el timón de la sociedad Niágara, de la rama del también fallecido Isaac Hites, y en la Inmobiliaria Nialem, que está creciendo con más proyectos en el país del norte.

Para asumir la presidencia de Empresas Hites el próximo 1 de enero, Gonzalo Irarrázaval del Campo, 53 años, tuvo que sortear una preparación. La misma empresa de retail lo envió post pandemia a hacer el curso PADE, el Programa de Alta Dirección de Empresas, en el ESE Business School, de la Universidad de los Andes. Y para contratar al nuevo gerente general, que reemplazó este martes a Gonzalo Irarrázaval como máximo ejecutivo, Empresa Hites recurrió al head hunter Spencer Stuart, quien le ayudó a dar con Felipe Longo, 46 años, un ejecutivo cuya última parada había sido el grupo Cencosud, en Easy.

Estos pasos muestran que el anuncio hecho por esta compañía de retail el jueves 26 de septiembre -que involucró un importante cambio en su gobierno corporativo y gerencia general- respondió a un cuidado diseño planificado desde hace al menos dos años, para la sucesión en la firma, en pos de mantener figuras profesionales en los cargos, en momentos en que se retirará de la presidencia quien por 20 años tuviera un rol gravitante como mandamás y también intercesor entre las dos ramas controladoras: Enrique Bone Soto, de 72 años, en una decisión personal,

gatillada por el ciclo de vida en el que está. "Tengo una familia enorme (siete hijos y 22 nietos) y numerosos proyectos personales pro bono que piden más y más dedicación (...) Estoy convencido de que con la integración de Gonzalo al directorio y con la incorporación de Felipe a la gerencia general de Hites vamos a avanzar al siguiente nivel", dijo Bone a DF MAS. Mientras, quien será su sucesor en el cargo dijo que el cambio apunta a la estrategia de desarrollo de la compañía, de cara a los próximos cinco años. "Siempre estamos analizando distintas alternativas estratégicas de crecimiento para la compañía", dijo Irarrázaval, delineando un camino de priorizar la estrategia omnicanal y el marketplace.

Las ramas

En Empresas Hites cohabitan dos sociedades controladoras a través de un pacto de actuación conjunta no formalizado. Una es Inversiones Niágara, con el 33,34% de la propiedad, que corresponde a la sucesión del cofundador ya fallecido Isaac Hites Averbuck, compuesta por sus hijos Jaime Hites Weber y Andrés, Claudia y Mónica Hites Moscovich. La otra sociedad es Inversiones Paluma Uno, con el 19,37%, que corresponde a la rama del

también ya fallecido cofundador Alex Hites Averbuck: Marcos Hites Palombo y sus tres hijos Vanessa, Valentina y Benjamin, todos Hites Michelson.

Cual puzzle, ese jueves la firma anunció un reacomodo de piezas. Enrique Bone si bien permanecerá en el directorio, dejará la presidencia el 1 de enero próximo. Su rol lo tomará quien hasta el 30 de septiembre fue el gerente general de la firma, el mencionado Gonzalo Irarrázaval del Campo, quien para eso ya se sumó al directorio esta semana, y su cupo como CEO lo tomó el mencionado ex Cencosud, Felipe Tullio Longo. Y para generar el cupo de director de Irarrázaval, renunció a la mesa Jaime Hites Weber.

Con este diseño, en la nueva mesa queda sólo un integrante de la familia Hites, Marcos Hites Palombo, pues todo el resto son profesionales externos a ambas ramas familiares: Enrique Bone, los independientes Felipe Pérez y Paula Loyola; Jaime Anusch, un exejecutivo que antaño se desempeñó como gerente de servicios financieros en Empresas Hites; y Ernesto Edwards, quien llegó por Enrique Bone. Con este esquema, dicen personas cercanas a la familia, no hay cambios en el equilibrio de poderes, pues Irarrázaval fue ungido por la familia, siguiendo la misma lógica que con Enrique Bone.

Algunos en el directorio, en reserva, asumen que estos cambios se orientan a "ordenar la casa" para una futura venta, un camino que la familia controladora ya exploró sin éxito en el pasado, como cuando en 2019 contrató a Morgan Stanley y a Econsult para buscar un socio estratégico o nuevo accionista, aunque el proceso quedó en nada al venir el estallido social. Otros, en cambio, descartan de plano que ese sea el horizonte, y apuntan más bien a estar preparados para un 2025 que debiera ser un año decisivo, que ven con optimismo, de recuperación de la economía y del retail en particular, pero también con actores que se están consolidando en mejor posición, con la fusión ya en marcha de La Polar y AD Retail. Contexto en que la nueva dupla Chairman-CEO, en que combinaron fortalezas financieras y comerciales, respectivamente, debiera empujar los resultados, los que hasta el momento no han sido benevolentes con Hites, en línea con el vía crucis que han pasado sus pares del comercio. El balance a junio arroja para la compañía números negativos por \$ 15.845 millones, un crecimiento de los números rojos de 71% frente a las pérdidas de junio de 2023, y un negocio financiero también debilitado, que le está arrojando un Ebitda en rojo por \$ 2.017 millones en el primer semestre.

¿Las credenciales de la dupla? Gonzalo Irarrázaval es un ingeniero civil industrial



Felipe Longo.



Gonzalo Irarrázaval.

de la PUC reclutado como CFO y formado en Empresas Hites por el anterior gerente general Ricardo Brender, y quien venía de trabajar también en el área financiera en el grupo de Guillermo Harding -en Socofar y en Cruz Verde-, grupo en el que llegó a ser subgerente general de la cadena de farmacias. Y aun antes, trabajó en el negocio naviero, en CSAV. En sus seis años como gerente general, Irarrázaval hizo crecer de 23 a 30 las tiendas en Chile. A su turno, Felipe Longo es un ingeniero comercial PUC, MBA de Harvard, que viene premunido de anteriores experiencias como consultor en McKinsey y de haber trabajado en Chile y Londres al alero de British American Tobacco (BAT).

Como sea, en abril corresponderá renovar el directorio, instancia en que los cambios podrían ir por el lado de algunos cupos externos, si bien en el mediano plazo, dicen cercanos, Marcos Hites Palombo también podría dar un paso al costado. "Esto es parte de un proceso muy progresivo en la dirección de que la familia sea sólo propietaria", dice un actor cercano a la familia Hites.

El único Hites

Ingeniero civil industrial, casado con la ex Miss Chile Carolina Michelson, Marcos Hites Palombo, 64 años, en su lado más personal, fuera de ser coleccionista de autos y ser piloto federado de la Federación Chilena de Automovilismo Deportivo (Fadech), ha desplegado una faceta como inversor inmobiliario, en Chile y Estados Unidos, totalmente separada de Empresas Hites.

Sin que haya una relación formal de trabajo, es el empresario Pablo Fleishmann quien le ayuda a gestionar su patrimonio que en Chile está compuesto precisamente por su participación como inversor y aportante de la mayoría de los fondos y proyectos que la boutique inmobiliaria Grupo IFB -cuyos socios gestores son Fleishmann y Nicolás Barros- lleva a cabo en Chile.

A Fleishmann lo conoció cuando Empresas

Hites salió a bolsa, en 2009, pues en ese momento Fleishmann trabajaba como analista en Banchile Citi, que fue uno de los bancos de inversión a cargo de la IPO de la firma, lo que estrechó lazos entre ambos.

A su turno, en Estados Unidos, Marcos Hites Palombo está asociado con otro histórico empresario inmobiliario, José Miguel Rawlins, quien es el socio artífice de Bicentenario Capital, una gestora de activos inmobiliarios, con proyectos en Chile y Estados Unidos. Como un negocio totalmente aparte de Bicentenario, Rawlins e Hites Palombo se asociaron en partes iguales y crearon la compañía US Reit LLC, un acrónimo de US Real Estate Investment Trust, compañía cuyo modelo de negocios es enfocarse en comprar y rentar locales stand alone para operadores de farmacias y supermercados.

La firma ha desplegado operaciones en varios estados, como Virginia, Massachusetts, Tennessee, Texas, Colorado, Oklahoma y Alabama, entre otros. Con activos por un valor de unos US\$ 50 millones, US Reit LLC tiene entre sus principales clientes a tres colosos del retail de Estados Unidos: Walgreens, CVS y Albertsons, en un modelo de negocios en que los contratos de arriendo son "low rents", o sea, a bajo precio, pero de largo plazo, casi nula rotación y harto volumen de venta. O sea, activos conservadores, con contratos a 20 años promedio.

Rawlins e Hites Palombo se conocieron hace años cuando el primero era socio de Inversiones Urbanas (IU) con el empresario Guillermo Harding, compañía que desarrollaba proyectos de strip centers, y hace ya más de una década atrás optaron por vender estos activos. El comprador de varios fue Hites Palombo, lo que devino en que en Chile él es el dueño de, por ejemplo, el strip center que está en la rotonda Lo Curro, en Santa María de Manquehue, y otro en San Carlos de Apoquindo, cercano al Colegio Cumbres, que son, a su vez, administrados por IFB.

En su faceta más personal, Hites Palombo es padre de tres hijos todos Hites Michelson, y todos radicados fuera de Chile. Vanessa es abogada y ha desplegado un rol muy activo por la causa israelí en Medio Oriente, teniendo como norte promover un acuerdo político y la coexistencia israelí-palestina; Valentina es periodista y se ha dedicado al negocio de la moda; y Benjamin siguió los pasos de

PARTE DEL DISEÑO DEL PLAN DE SUCESIÓN INCLUYÓ ENVIAR A GONZALO IRARRÁZAVAL A CURSAR EL PADE EN EL ESE BUSINESS SCHOOL, Y PARA LA LLEGADA DE FELIPE LONGO A LA GERENCIA GENERAL CONTARON CON EL HEAD HUNTER SPENCER STUART.

su padre, con una carrera de ingeniero, pero dedicado desde 2017 al automovilismo, radicado actualmente en Europa y disputando diversos campeonatos, con el respaldo de Lamborghini Squadra Corse.

Nialem y Niágara siguen al mando de Enrique Bone

Si bien se mantendrá en el directorio, Enrique Bone pondrá fin el 1 de enero próximo a 20 años de presidencia en Empresas Hites. Eso sí, su historia con la empresa y con los entonces cofundadores es de muchísima más larga data.

Ingeniero civil industrial PUC, y nieto del fundador de la histórica firma Ferrobone, Enrique Bone Matta -firma gestora de los primeros portones eléctricos que hubo en Chile-, Enrique Bone Soto tuvo su primer acercamiento con Hites a mediados de los '80, cuando la consultora Cis Consultores fue seleccionada para apoyar una renovación tecnológica que en ese entonces estaba desarrollando la compañía de retail. Bone fue el ingeniero jefe de aquel proyecto que devino en la conversión de la compañía en multitienda, y en ese contexto es que trabajó con ambas ramas, pues Alex Hites dirigía administrativamente la empresa; su sobrino Jaime Hites Weber era la contraparte del proyecto y el padre de éste, Isaac Hites, veía la parte comercial e inmobiliaria de Hites.

Tras ese trabajo, que duró un año, no volvieron a tener contacto sino hasta fines de 2001, cuando tras un encuentro casual con Jaime Hites, Bone se entera de que la compañía atravesaba por una profunda crisis de

gestión y divisiones en la estrategia de negocios, marcada -por ejemplo- por la incursión en el proyecto Diario El Metropolitano, y con malos resultados en la compañía de retail. La intervención de Bone se tradujo en dejar atrás que Hites fuera una compañía familiar, para dar paso a un proceso de profesionalización, con la salida de todos los familiares Hites de la administración, y contrataron a Ricardo Brender en la gerencia general. Vendieron el diario, conformaron un gobierno corporativo y Bone asumió de presidente en 2004. Y como parte del reordenamiento, cerraron tiendas con pérdidas y se focalizaron en clientes C3 - D como definición de modelo de negocios. Todo, siendo aún una compañía cerrada.

El alejamiento de Isaac Hites del día a día de la compañía se tradujo en que esta rama comenzara a buscar otros negocios, que se plasmaron en la compra de locales para renta en el centro de Santiago, para cuya organización, a inicios de 2011, Isaac Hites buscó nuevamente a Cis Consultores para que lo ayudara en organizar estos negocios inmobiliarios de esta rama. Fue el origen de Inmobiliaria Nialem, de la que, de hecho, Bone es y seguirá siendo el presidente y que tiene una estructura totalmente profesional, sin ningún integrante de la familia Hites, pues el resto de esa mesa directiva la componen Gonzalo Castro del Río, Marcelo Caldera, Roberto Roizman y Eduardo Vildósola. Estos dos últimos, más Enrique Bone, se repiten además en un directorio de tres integrantes en Inversiones Niágara, la sociedad que co-controla Empresas Hites por esta rama sucesora de Isaac Hites.

Con una cartera de activos valorados en \$330.819 millones a septiembre de este año, Nialem opera en el segmento de renta en oficinas, locales comerciales, strip centers, centros comerciales, y bodegas industriales. Por ejemplo, es la tenedora de activos como Espacio M (ex oficinas de El Mercurio en el centro de Santiago) y Paseo del Puerto, la estación terminal del Metro en Valparaíso. En 2023 inició su salto internacional al adquirir dos activos inmobiliarios en Florida, Estados Unidos, y está ad portas de concretar otras dos adquisiciones más en ese mismo estado. Las dos adquisiciones ya concretadas corresponden a dos locales comerciales en North Port, Sarasota, y ocho locales en Plantation, ambos en Florida. +