

POR DENTRO

POR AZUCENA GONZÁLEZ - FOTOILUSTRACIÓN: RODRIGO CABELLO

EL CRUCIAL ROL DE ANDRÉS SOLARI Y LA NEGOCIACIÓN ENTRE LOS JALAFF CON POSIBLES COMPRADORES: ASÍ SE TEJE EL FUTURO DE PATIO

En medio de un aumento de capital en pleno desarrollo, los Jalaff bajarían su participación en un par de puntos en el conglomerado inmobiliario, pero además ahora viene otra negociación. Una en la que el bloque de los “nuevos accionistas” con capital, como se les ha denominado a los no vinculados a los fundadores o sus relacionados, mandataron a un negociador común: Octavio Bofill. Al frente, por los Jalaff, está Claro y Cía y el banco de inversiones Asset Chile. Mientras, Andrés Solari, el presidente del grupo, cumple el rol de organizar el trabajo colectivo entre accionistas de este buque inmobiliario.



Andrés Solari,
presidente de Patio.

“**T**uve un jefe que me enseñó que no hay mejor momento para invertir que en las vacas flacas: Horst Paulmann. Tiene toda la razón y voy a ser un alumno aventajado”. La frase es de Andrés Solari Urquieta y la dijo en 2008, cuando sólo tenía 34 años. Venía recién saliendo de Cencosud y había regresado a trabajar hacia pocos meses al alero del empresario Eduardo Elberg, de quien ha sido su brazo derecho en los negocios por todos estos años, en el holding Algeciras.

Precisamente ese rol y relación de negocios tienen desde abril a Andrés Solari, hoy de 50 años, en la presidencia de Grupo Patio, el conglomerado creado por el patriarca ya fallecido, Sergio Jalaff Escandar, cuya familia

hoy enfrenta duros momentos y ha estado en la escena pública. Primero el apellido Jalaff apareció mencionado en el marco del proceso sancionatorio contra la corredora liderada por los hermanos Ariel y Daniel Sauer, STF Capital, cancelada por la CMF en agosto, tras dictaminar el regulador que hubo diversas irregularidades en su relación con otra sociedad, Factop. Y luego, en las últimas tres semanas, por el audio entre los abogados Luis Hermosilla y Leonarda Villalobos con el empresario Daniel Sauer en que fueron mencionados. “Si se beneficiaban los Jalaff, tienen que contribuir a la caja”, se le escucha decir a Hermosilla a partir del minuto 17, en una grabación cuya veracidad de lo que ahí se indica quedará para la justicia.

Como sea, con ese telón de fondo, Patio está viviendo, literalmente, horas cruciales.

Este domingo, se define justamente la suscripción -o no- de las respectivas opciones preferentes, en el marco de un aumento de capital que está desarrollando la compañía, por 1,5 millones de UF, el equivalente a unos US\$ 62,7 millones, entre una decena de accionistas que están en su propiedad que, en lo grueso, son cuatro grandes bloques. Para comenzar, los fundadores, la familia Jalaff, con el 21% de manera directa e indirecta, y quienes no suscribirían dicho aumento y se diluirán, hasta un estimado de 18% a 19%, aseguran entendidos y participantes de la negociación. Luego están ambas hermanas Luksic, Paola y Gabriela, y el grupo Algeciras, de Elberg; cada uno de estos dos grupos, con el 22%. Y también varios otros accionistas, como Franco Mellafe y Roberto Abumohor, entre varios.

Hasta el cierre de esta edición, el jueves, las definiciones de estos grupos hacían que vivieran horas intensas. Y cual juego de póker, sus cartas se conocerían el domingo en la noche o el lunes de manera certera, pero perfilándose el interés de un bloque claramente identificado por varios participantes, la dupla Algeciras y Luksic. “Los capitalistas con capacidad”, tildan varios cercanos-, de tomar una posición más fuerte en el grupo inmobiliario y que además del aumento de capital, los Jalaff salgan en los meses que vienen. Si esto era así desde hace meses, el caso audio aceleró las cosas y radicalizó los tiempos.

Santa Isabel, fusiones, Cencosud, Algeciras

Oriundo de la Región de Valparaíso, Andrés Solari estudió en la Scuola Italiana de Valparaíso, luego ingeniería comercial en la Escuela de Negocios de la UAI y posee un MBA de la Universidad de los Andes. Su carrera la inició en Santa Isabel, en 1996, cuando ésta era una cadena regional de propiedad de Eduardo Elberg y comenzaba una incipiente profesionalización de sus cuadros ejecutivos, entrando Solari a un trainee. Y pronto Solari se vio inmerso en un mundo de fusiones y adquisiciones, mientras él desplegaba una ascendente carrera como jefe de producto, luego gerente de compras y luego gerente comercial. Disco y Ahold y luego Cencosud fueron sucesivos M&A sobre aquella cadena supermercadista que dejaron a Solari bajando en el conglomerado de Paulmann, del que llegó a ser gerente comercial de la división supermercados.

Eso, hasta que en 2007 Elberg lo llamó. Y es que luego de un periodo en que tras vender Santa Isabel este empresario había optado por las inversiones más bien pasivas y financieras -tenía un par de hoteles y algunos desarrollos inmobiliarios en Perú-, quiso activarse más en sus negocios. Lo hizo y hoy a través del holding Algeciras, con Solari al mando en la gestión, configuraron un vasto grupo de empresas basado en cuatro áreas de negocios: agroindustria, financiera, automotriz y, por cierto, inmobiliaria, quizá la mayor de todas (ver recuadro), y la que hizo que Algeciras entrara a Grupo Patio, en 2017, posicionando a Solari como vicepresidente.

Precisamente por ello, fue el sucesor natural para asumir la presidencia, en reemplazo de Dario Calderón, un histórico cercano a los Jalaff, pero que ya de regreso de vacaciones de este año se había distanciado, y se alejó formalmente en abril.

Así, sin dejar su rol en los otros varios directorios que tiene, ni su residencia y oficina matriz en Viña del Mar -Algeciras ha estado históricamente en un edificio en Avenida Libertad, en la Ciudad Jardín-, Andrés Solari ha tenido que asumir un rol de mayor perfil, en una compañía que tampoco cuenta hoy con un CEO, desde que a fines de octubre Álvaro Jalaff dejara ese rol, y aún no llega un nuevo ejecutivo, que está buscando el head hunter Eduardo Antunovic.

De este modo, Solari ha tenido que tomar sobre sus hombros la responsabilidad de liderar a la compañía en estos convulsos momentos. No hay dos opiniones -y bastante transversales entre accionistas de Patio- sobre que su rol ha sido gravitante. A su solidez técnica, profesional y capacidades, suma su amplísima red de contactos y reputación en el mercado. Definido como un negociador duro, pero correcto y generador de confianzas, ha llevado la voz cantante en un área

sensible para los tiempos que vive Patio: coordinar a nivel de socios los pasos, buscando soluciones, y aunando voluntades en este rebaraje de la propiedad en curso. "Ha tenido una pega incansable entre accionistas, de articular una solución justa y efectiva", dice un directo cercano de este trabajo, aunque en el entorno de Solari recalcan que ha sido una labor de hormiga y muy colectiva, considerando el peso específico de los socios en el accionariado.

El pool de asesores

Este domingo vence el plazo para que los distintos grupos que cohabitan en Patio se pronuncien y suscriban su opción preferente, sobre el mencionado aumento de capital que la compañía tiene en curso. Luego vendría un directorio que deberá definir el quién y cómo se colocará el remanente de acciones que queden.

Pero además está partiendo una negociación de compra sobre los Jalaff. Y en ella, hay un literal ejército de abogados activados trabajando, entre los respectivos bufetes de cabecera y tradicionales asesores, que a su vez convinieron en un mandatado unificado que lidere. Oscar Lería y Paola Luksic, con Rodrigo Cuchacovich; Gabriela Luksic con Sven Herlin (Jara Del Favero, JDF) y Algeciras con Juan Pablo Wilhelmy (PPU). Pero quien lidera las tratativas por el bloque de los llamados "nuevos accionistas" -en alusión a que no son los fundadores de Patio- es el abogado Octavio Bofill (Bofill MIR Abogados). En la vereda del frente, por los Jalaff, el estudio Claro y Cia. con el abogado Felipe Larraín, y Asset Chile, como experto consejero en el proceso de venta y negociador con interesados. Mientras otros inversionistas, la familia Menichetti, por ejemplo, había contactado a Salvador Valdés, de Carey, en un proceso aún en desarrollo. Todo, en una negociación cuyo plazo -dicen conocedores- podría no ser menos de seis meses y que, como está en ciernes, todavía es prematuro saber si habrá otros accionistas "antiguos", que se plegarían a la venta de los Jalaff.

Tasas, proyectos emblemáticos y los audios: el cóctel del precio

Si bien estas tratativas se han desarrollado de manera "amistosa", dicen personas al tanto, será un deal complejo. Hay un tema

QUIÉN ES ALGECIRAS

En su área inmobiliaria, además de Patio, Algeciras tiene un amplísimo abanico de actividades. En el rubro hotelero entraron a la propiedad de la cadena Atton; se expandieron a varios países, incluido Perú, Colombia, Estados Unidos, y se hicieron de icónicos proyectos, como el Hotel San Martín, de Viña (Atton San Martín en su momento). Con Marriott, en Perú, los complejos Marriott Miraflores, Cusco y luego un Courtyard en Lima. Más tarde aún, con la francesa Accor, en 2018 establecieron varias marcas, y todos los Atton comenzaron a operar con la marca Pullman y se creó la sociedad A3, en compañía del grupo Angelini e Ignacio del Río, que es el actual buque hotelero.

Al margen de los hoteles, en Perú participan de la sociedad BSF Almacenes del Perú, el mayor operador logístico de ese país, con tres centros en Lima y 650 mil metros cuadrados construidos.

En Estados Unidos, son parte de Alta Developers -Raimundo Onetto y Patricio Kreutzberger, entre otros-, que construye diversos desarrollos residenciales, casas, condominios, etc.

En el negocio agroindustrial son parte de la gigante Hortifrut, la mayor productora de berries en el mundo, de la que grupo Algeciras posee el 8,34% y es parte del pacto de control.

En el rubro automotriz, su buque insignia es Auto Summit, con Ford como marca ícono (pero hay otras más), mientras en 2017 entraron con Bergé al mercado europeo, y operan en nueve países, con diversas marcas: Alemania, Holanda, Bélgica, Suiza, Austria, Luxemburgo, Polonia, Finlandia y Suecia. Y en el rubro financiero, están en dos ramas: Banco Internacional (como parte de la sociedad Baninter), y Mundo Crédito (en el mercado del financiamiento automotriz), en sociedad con Penta Financiero y la familia Gazmuri.

Todo este pool de negocios hace que Solari esté en al menos cinco directorios. Sólo por nombrar dos: es vicepresidente de Hortifrut y de Banco Internacional.



“HA TENIDO UNA PEGA INCANSABLE ENTRE ACCIONISTAS, DE ARTICULAR UNA SOLUCIÓN JUSTA Y EFECTIVA”, DICE UN DIRECTO CERCANO SOBRE EL TRABAJO DE ANDRÉS SOLARI, AUNQUE EN EL ENTORNO DE ÉSTE, RECALCAN QUE HA SIDO UNA LABOR DE HORMIGA Y MUY COLECTIVA,

reputacional y de eventuales contingencias. También una estructura de propiedad aguas arriba “no fácil”, en alusión a las sociedades de la familia Jalaff. Otro actor en reserva abona otro factor a considerar. Si los Jalaff venden, dice, les haría más sentido vender en “paquete”, que si bien no es control, sí da derecho a al menos dos directores y podrían obtener un premio por ello. Un mejor escenario que sólo vender un porcentaje y quedarse con una participación disminuida e ilíquida.

Y también hay un factor precio que le ha puesto su cuota. Y es que el valor de Patio ha caído. De cara a este aumento de capital, el directorio de Patio encargó a Econsult una valorización, la que distó mucho de los US\$ 700 millones en que se valorizó la compañía cuando en abril Paola Luksic aumentó su participación y su hermana Gabriela Luksic ingresó a la compañía.

Hoy, varias fuentes dicen que mientras la expectativa de los compradores apunta a considerar un valor de la compañía en torno a los US\$ 400 millones, los vendedores están por sobre los US\$ 550 millones.

De una vereda, indican que hay un efecto evidente de tasa de interés y coyuntura del mercado no favorable que ha golpeado a Patio. Y esto sin contar además con el “caso audios”, que además fue posterior a la valorización de Econsult. “Las tasas de interés se movieron dramáticamente. El aumento de las tasas y del spread de crédito pueden explicar tranquilamente un efecto de 20% en el precio de los activos. Y el país se ha deteriorado. Todos los activos inmobiliario han caído”, dice un partícipe.

De la otra vereda, hacen varios contrapuntos. Con ubicaciones atractivas y pasivos

tomados a una duración media de 14 años. Patio tiene además una cartera de proyectos recién arrancando muy promisorios que le agregan valor, dicen desde este lado. ¿Botoques de muestra? Un proyecto icónico para el grupo, Panal, un trabajo de rescate patrimonial de la infraestructura de la ex textil Hirmas, recién inaugurado e instalado en una de las mejores ubicaciones de Santiago, la intersección de la Costanera Norte con la Autopista Central, en Renca, y que con una inversión de US\$ 60 millones será el activo más grande de su división industrial, con 6,2 hectáreas de terreno. Un ejercicio similar a lo ya obrado por la compañía con Patio Outlet La Fábrica.

Otro, el proyecto Alerce Real Estate, en España -en sociedad con WildSur, el family de Paola Luksic, entre otros socios-, que apuntaba a adquirir terrenos para gestionar activos comerciales de proximidad en España y Portugal, añade otro conocedor.

“Hay apetito por la calidad de los activos de la compañía”, enfatiza un directo involucrado, a condición de reserva, quien expone que si no fuera así, no estaría en el ambiente la posibilidad de que haya también terceros interesados en ingresar a Patio. Alude así este actor a la propia Larraín/Vial, que está “disponible para levantar las estructuras que se requieran. La plata no va a faltar”, confirma este partícipe.

Como sea, ya ha habido cambios al menos a nivel indirecto en la propiedad de Patio. Por ejemplo, en el Fondo de Inversión Privado FIP 180, ya se produjo una reconversión por deudas, lo que dejó a la familia Arrigoni y a Gabriel Ruiz-Tagle como tenedores de cuotas de este fondo, por deudas de Antonio Jalaff que estaban garantizadas con este vehículo. ✦

crisis económica y el rol del sector financiero