LITORALPRESS

Fecha: 26-06-2025
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero
Tipo: Noticia general
Título: Caso Factop: los correos que sellaron la venta de los Jalatff en Grupo Patio y que la Fiscalía tiene en su poder

Pág. : 12
Cm2: 328,2
VPE: $ 2.907.942

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

Caso Factop: los correos que sellaron la venta de los Jalaff en Grupo Patio y que la Fiscalía tiene en su poder

Una cadena de mails, un complemento a la compraventa, el acuerdo con Rodrigo Topelberg y el informe de valorización que hizo Econsult, están en la carpeta de investigación del Ministerio Público.

POR NICOLÁS DURANTE

El 7 de noviembre de 2023, hubo una reunión clave en las altas esferas de Grupo Patio que selló la salida de la familia Jalaff de la empresa inmobiliaria.

Según han alegado los exdueños de Patio, la venta la hicieron apurados y a un precio muy bajo, castigados por las esquirlas que dejó el caso Factop y su arista Audios.

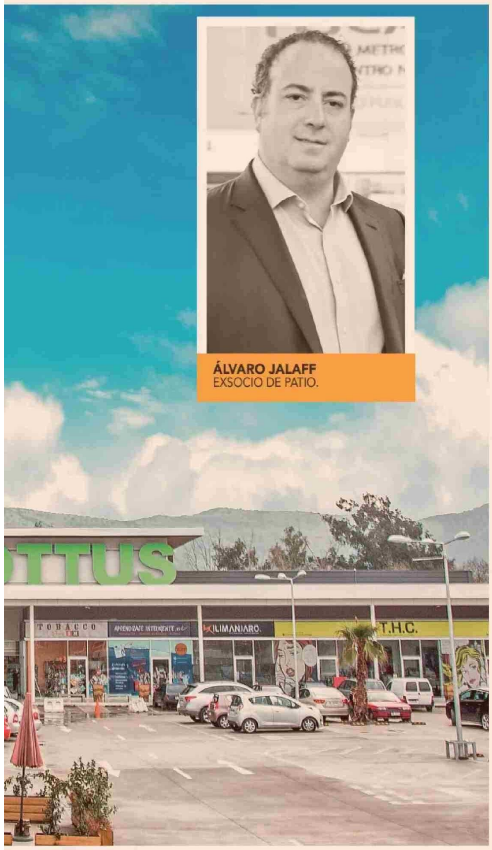
En una cadena de correos que tiene en su poder la Fiscalía, y a la que **DF** tuvo acceso, se revela el detalle de esas negociaciones que dejó a Eduardo Elberg y las hermanas Paola y Gabriela Luksic como los principales accionistas de Patio.

LITORALPRESS

Fecha: 26-06-2025
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero
Tipo: Noticia general
Título: Caso Factop: los correos que sellaron la venta de los Jalatff en Grupo Patio y que la Fiscalía tiene en su poder

Pág. : 13
Cm2: 469,3
VPE: $ 4.158.820

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida



Las comunicaciones

Sin embargo, la Fiscalía ha seguido pidiendo antecedentes e incluso ordenó a la PDI que requisara las comunicaciones entre los accionistas compradores, así como las sostenidas con Econsult, el asesor externo que valorizó Patio.

Uno de los oficios que envió el Ministerio Público fue a la oficina de abogados Bofill, Escobar, Silva. En su respuesta, el bufete señaló que uno de sus socios, Ricardo Escobar (exSII), si bien no fue asesor directo de la operación, sí recomendó la contratación del banco de inversiones Asset Chile y al abogado Felipe Larraín, de Claro y Cía. Además, "mantuvo conversaciones con Álvaro Jalaff y sus asesores", sostiene el oficio de respuesta a la Fiscalía.

"Reunión Solari"

En la misma respuesta, adjuntaron el correo clave. Georges de Bourguignon, de Asset Chile, escribió pasadas las 23:00 horas una minuta a su colega Gonzalo Fanjul y al abogado Felipe Larraín.

El asunto era "Reunión Solari", en alusión a la cita que tuvieron en ese entonces con el actual presidente de Patio, Andrés Solari y con Álvaro Jalaff para afinar la salida de la propiedad de Patio de este último.

El presidente del directorio explicó que, "el plan desde su perspectiva a la fecha es el siguiente (se le dice que sí): aumento de k (capital) de UF 1,5 millones. Secundario por monto por determinar que aún no sabe cuánto es. Pacto de accionistas a la medida de una empresa que no va a tener pacto de control".

Asimismo, se fijó el precio de Patio: UF 8,5 millones. Según Solari, "ese es el precio (Álvaro le dijo lo mismo), pero dice que hay 'accionistas incómodos'. Yo intervine para decir que no podemos anclar el precio sin ver el informe Econsult", dijo De Bourguignon en el correo.

También, se mencionó que la idea es "vender *outlets* en un fondo. Quedó claro que esto será vía competencia".

En esa junta, Solari dijo que tenía compromisos de "800 mil de los accionistas de su grupo y posiblemente 350 mil de Gabriela L (Luksic) adicionales, que serían confirmados la próxima semana. El saldo vendría según él de familias y/o de L Vial", haciendo referencias a LarrainVial (LV).

Sin embargo, en esa misma cita se confidenció que la entrada de LarrainVial no era del todo bienvenida.

Solari "concuerda que es mejor no invitarlos. Y que hay conflictos de interés tenerlos arriba. No entramos al detalle de cómo sería la estructura. Si bien dijo que LV requería un *exit* claro y habló de un IPO, venta estratégica o socio financiero. Me pareció entender que LV le iba a mandar un *wording* del *exit clause*. O sea, sigue hablando con ellos. Los "defiende" porque LV está "protegiendo" la salud de Patio (...) Lo veo aún tibio con esto. Falta en mi opinión ser más claro que no es aceptable".

Y siguió hablando del pacto de accionistas. "Dijo al 'voleo' que hay cosas del punteo que están hechas a la medida de la familia Jalaff, y que eso no es aceptable. El ejemplo fue el Drag con 25%. Se le dijo que eso NO está a la medida de la familia Jallaf y que el espíritu NO es ese. Reconoce que el tema más importante del pacto es el interés de 'monetizar de todos, ellos incluidos, en algún momento y eso hay que pensarlo bien. Por eso creo yo que le pidió a LVial el *wording* del *exit*. Creo que esto es muy importante para Algeciras. Es prioritario".

> (Precio de UF 8,5 millones) "Ese es el precio (Álvaro Jalaff le dijo lo mismo), pero dice que hay 'accionistas incómodos'".
>
> ANDRÉS SOLARI
> PRESIDENTE DE GRUPO PATIO

Cabe mencionar que la sociedad Algeciras está vinculada al empresario Eduardo Elberg.

Asimismo, Jalaff mencionó que había hablado con la familia Muchnik, los Khamis y una compañía de seguros para que inyectaran capital.

Al cierre del mail hay una nota: "Nadie ha pensado en las AFP. ¿Les parece que Asset hable con ellos?".

Topelberg

Hay otro correo del estudio Albagli Zaliaznik donde se detallan al Ministerio Público las operaciones que hizo Inversiones SMLP Chile Limitada (Paola Luksic), Antares SpA (Eduardo Elberg) y Petra Spa (Gabriela Luksic) en Grupo Patio.

Allí detalla, por ejemplo, un acuerdo complementario donde los compradores acordaron con Rodrigo Topelberg comprar sus "derechos litigiosos" y así terminar un juicio que tenía el exsocio de Factop y que detenía el proceso de venta.

Ese monto se acordó en UF 107.814, unos US$ 4,2 millones, lejos de los US$ 12 millones que había pedido originalmente Topelberg. De ese total, los Jalaff deberían pagar UF 35 mil que se descontarían de su venta de acciones en Patio.

Así, Elberg y las Luksic se comprometieron a pagar, apegándose a la valorización que hizo Econsult, por el 35% de los Jalaff, UF 3,5 millones, equivalente a US$ 137 millones al valor de la UF y el dólar de abril de 2024. La mitad fue al contado y el saldo en dos cuotas con vencimiento el 1 de abril de 2025 y 2026.

También, adjuntaron el informe de valorización de Grupo Patio que hizo Econsult que concluyó que: "Según la información disponible a la fecha y las proyecciones entregadas por la administración en su *business plan*, el valor de Grupo Patio la fecha de valorización indicada en el presente informe entre UF 7,7 millones y UF 10,4 millones con un punto medio de UF 9 millones".

Cabe recordar que este lunes se aprobó un aumento de capital (US$ 60 millones) en Patio al mismo precio por acción en que se valorizó la empresa cuando se les compró su participación a los Jalaff.