

Fecha: 07-04-2024
 Medio: Diario Financiero
 Supl.: Diario Financiero - DF Mas
 Tipo: Noticia general

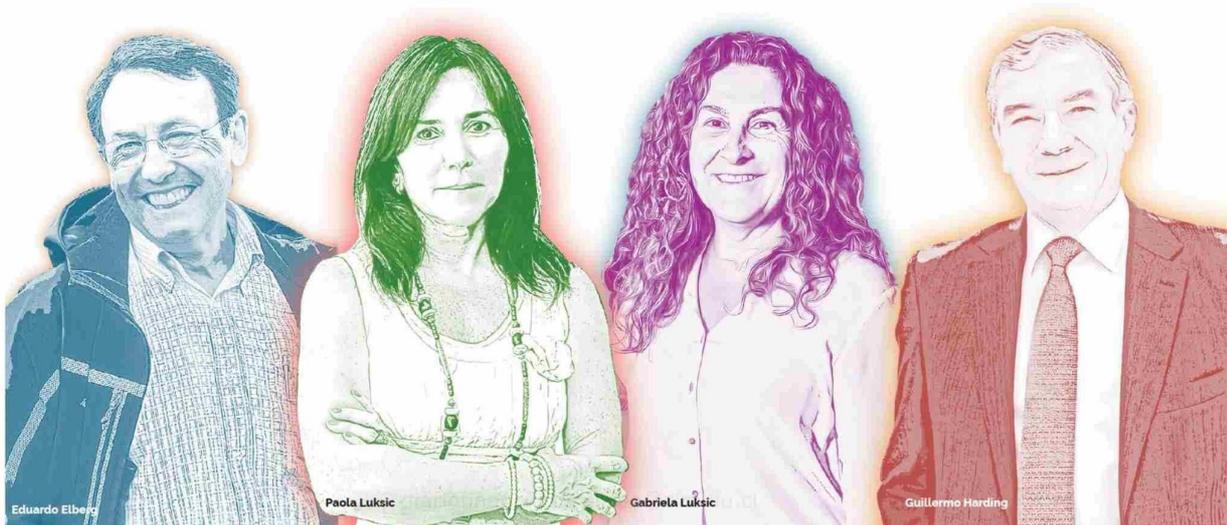
Pág.: 14
 Cm2: 644,9
 VPE: \$ 5.714.428

Tiraje: 16.150
 Lectoría: 48.450
 Favorabilidad: No Definida

Título: 14 HORAS DE NEGOCIACIÓN, EL ROL DE SANTANDER Y UN PLAN INTERNACIONAL: EPISODIOS DESCONOCIDOS DE LA FRENÉTICA SEMANA DE PATIO

POR AZUCENA GONZÁLEZ

14 HORAS DE NEGOCIACIÓN, EL ROL DE SANTANDER Y UN PLAN INTERNACIONAL: EPISODIOS DESCONOCIDOS DE LA FRENÉTICA SEMANA DE PATIO



Los acercamientos partieron en octubre. El Banco Santander los reunió. Un corte de luz se produjo justo al momento de firmar en la madrugada del martes. Ahora se aprestan a desarrollar diversos proyectos, desde Madrid a Tijuana. Esta es la historia de cómo se selló el acuerdo entre Eduardo Elberg, las hermanas Paola y Gabriela Luksic, y el empresario Guillermo Harding.

Un corte de luz a las 2 AM ya en la madrugada del martes -en el mismo momento de la firma de contratos-, fue una de las tantas anécdotas que vivieron los accionistas del Grupo Patio, en medio de una maratónica jornada de más de 14 horas de negociación. Esta había partido el lunes, para por fin dar vuelta la

página y concretar un cambio de propiedad relevante en este grupo inmobiliario, con la salida de los hermanos Alvaro y Antonio Jalaff, entre otros accionistas.

El corte no era un desperfecto, sino que a esa hora de la noche en el edificio donde se ubica el estudio del abogado Octavio Bofill -que fue el escenario de la compra-venta- se cortaba la luz a una hora programada, tal como ocurre en varios edificios inteligentes. La luz volvió tras activarla y así la transacción pudo continuar, generando un momento cómico para los presentes.

En rigor, fue una transacción secuencial, un tren de firmas de contratos, que terminó pasadas las 3:30 de la madrugada del martes. Primero, juntas de accionistas de sociedades vendedoras (en Santa Teresita, por ejemplo). Luego, levantar la medida precautoria que había conseguido en tribunales Rodrigo Topelberg contra los Jalaff, que había puesto en pausa la transacción. Conseguida aquella venía, se avanzó al siguiente paso: que las sociedades ligadas a Eduardo Elberg (Grupo Algeciras) y a las hermanas Paola y Gabriela Luksic (WildSur y Petra) concretaran

la compra a las sociedades Santa Teresita y el FIP 180, entre otras, cumpliéndose el hito de la salida de los hermanos Jalaff y Cristián Menichetti, entre otros. Y finalmente, concretada esa adquisición, que los compradores venderían un porcentaje al empresario Guillermo Harding, pues nunca estuvo en el interés de las familias Elberg y Luksic quedarse con la mayoría accionaria.

Testigos de la transacción explican que los cerebros del deal y quienes lo armaron fueron Andrés Solari, el brazo derecho histórico del Grupo Algeciras, y Óscar Leria -el esposo de Paola Luksic-, presidente y director de Grupo Patio, respectivamente. Octavio Bofill, a su vez, había sido el abogado convocado por los tres familias compradores para estructurar la operación.

Por la complejidad de la transacción, en aquella jornada concurrió un nutridísimo contingente de ejecutivos y abogados, más de 50 personas reunidas, lo que -de paso- generó otra anécdota: al día siguiente de la firma, no fueron pocos los que escribían por WhatsApp o llamaban, avisando que se habían quedado olvidados equipos, como cargadores, iPads,

o anteojos, en medio de la extenuante jornada de trabajo (ver recuadro).

Comunidad de intereses y una dupla de la Quinta Región

Tras toda esta operación, la propiedad de Grupo Patio quedó conformada por la sociedad Inversiones SMLP Chile (Wild-Sur), relacionada a Paola Luksic y Óscar Leria (26,01%); el Grupo Algeciras, de Eduardo Elberg (26%); ICC Inversiones SpA, de Guillermo Harding (20,1%); y Petra SpA, ligada a Gabriela Luksic (15,18%).

Coincidentemente, tanto Harding como Elberg son empresarios que tuvieron sus primeros desarrollos en la Quinta Región y hasta hoy mantienen fuerte arraigo en la zona. Elberg fundó la cadena de supermercados Santa Isabel en Valparaíso a mediados de los años '70, y aún hoy su holding tiene oficinas en un edificio ubicado en la Avenida Libertad, de Viña del Mar. A su turno, Harding también proviene de la misma región, y por eso su sociedad de inversiones se llama ICC, en alusión al Cerro Concepción, de Valparaíso, y debutó en los años '80 con Cruz Verde, en la zona.

Fecha: 07-04-2024
 Medio: Diario Financiero
 Supl.: Diario Financiero - DF Mas
 Tipo: Noticia general

Pág.: 15
 Cm2: 640,8
 VPE: \$ 5.677.883

Tiraje: 16.150
 Lectoría: 48.450
 Favorabilidad: No Definida

Título: 14 HORAS DE NEGOCIACIÓN, EL ROL DE SANTANDER Y UN PLAN INTERNACIONAL: EPISODIOS DESCONOCIDOS DE LA FRENÉTICA SEMANA DE PATIO

QUIENES DIRIGIERON LA OPERACIÓN FUERON ANDRÉS SOLARI, DEL GRUPO ALGECIRAS, Y ÓSCAR LERÍA, ESPOSO DE PAOLA LUKSIC.



Andrés Solari



Óscar Lería

¿Cómo llegaron a Guillermo Harding? Este había tenido una vinculación previa con Patio, como aportante de productos específicos, en fondos. Y ahora, sin que fuera el banco de inversión formal, por medio del Banco Santander, comenzaron los contactos para que el empresario se integrara a la propiedad de Grupo Patio, en tratativas que comenzaron en octubre en los primeros acercamientos y reuniones en pos del deal.

Testigos especifican que fue la dupla Elberg-Luksic la que planteó la invitación a Harding para que fuera parte de Grupo Patio en la idea de generar un grupo de inversionistas con una mirada estratégica y de largo plazo. "Y con un conocimiento del negocio inmobiliario y de inversiones", describen cercanos a estos grupos.

Es que tanto el grupo Algeciras, de Elberg, como los family de las hermanas Luksic, buscaban a un socio no sólo pensando en su capacidad financiera, sino con el que hubiera genuina sintonía y comunidad de visiones, además de conocimiento de esta misma industria de renta inmobiliaria.

Elberg no sólo fue el fundador de Santa Isabel, sino además luego ha desarrollado infinidad de negocios inmobiliarios (hoteles, de bodegaje y automotrices, por nombrar sólo ejemplos). Las hermanas Luksic, con sus family offices, han desarrollado diversos proyectos inmobiliarios en Chile y en el exterior. Y Harding tiene una historia empresarial ligada al retail inmobiliario, en el pasado como fundador de la cadena

Cruz Verde, ahora en Farmacias Ahumada, también como parte de un grupo de inversores en Construmart y múltiples proyectos inmobiliarios desarrollados en la Región de Valparaíso -con otro viñamarino, José Miguel Rawlins, por ejemplo- y en Chillán, con las termas del mismo nombre.

La evaluación que hizo el grupo inversor ligado a Harding fue que era una muy buena oportunidad para entrar en un área de negocio con perspectiva de crecimiento y desarrollo en el largo plazo, dándole además opciones de desarrollarse en distintas geografías, y considerando además la trayectoria empresarial de los inversionistas que invitaban.

En el diseño, no hay pacto de control ni de actuación conjunta -sólo se regula la libre transferencia de acciones- y, por lo mismo, se mantiene el estatuto interno en que se autoimponen un tope de 35% de participación accionaria, de modo de lograr una sociedad "equilibrada" y distribuida y que opere por mayorías.

De allí también que pese a que por sus respectivas participaciones accionarias hay socios que podrían tener los votos para más de un director en la mesa, optaron por fortalecerse con profesionales independientes, con los de votos de todos. Fue el caso de Roberto Walker -un ex alto ejecutivo del grupo financiero estadounidense Principal Financial Group, que asumió como vicepresidente-, y de la abogada Carmen Román, quien también por coincidencias de la vida había trabajado en el

pasado en la cadena supermercadista Santa Isabel en un cargo regional, cuando ésta formó parte del grupo holandés Ahold. Luego se desempeñó en Cencosud, cuando este grupo la adquirió. Y aún más tarde, se desempeñó en Walmart Chile.

Luego, por Algeciras está Andrés Solari; por WildSur, Óscar Lería -mientras Patricio Rojas, si bien en su origen se integró con votos por este grupo, ahora está en la otra categoría, de común acuerdo-; por Petra, está el gerente general de este family, José Antonio Weiffenbach; Sebastián Khamis, por esta familia; y por Harding, sus altos ejecutivos de confianza, Joel Lobo y Felipe Muñoz.

Reciclar el capital

El mix de directores independientes da luces del modelo de negocios del Grupo Patio, que al interior de la compañía lo definen como "reciclar" o hacer circular el capital. Es decir, desarrollan proyectos y luego los colocan en institucionales, como compañías de seguros y family offices.

En el horizonte inmediato, el grupo tiene sobre la mesa un nutrido grupo de iniciativas, en Chile y el exterior, en los que Perú, España y México asoman con proyectos priorizados y concretos.

Un primer grupo de iniciativas son tres fondos en carpeta. Uno es de Renta Comercial en Perú, que está incluso con tratativas avanzadas con una compañía de seguros local, mercado donde Patio cuenta con seis activos comerciales que están colocando en este fondo. Luego, en Chile, otro instrumento de banco de terrenos. Y

el tercero, el más grande y que se aprestan a sacar al mercado, es uno de outlet, que cuenta con cinco ya operando y tres nuevos proyectos en terrenos ya comprados. Uno estará en Santiago, y dos en regiones, uno de ellos en la Región de Valparaíso.

En España, a su vez, Patio está poniendo su primer pie, con el 40% en la sociedad Alerce Real Estate, que reúne además a la local iKasa, a WildSur y al banco A&G, y que tiene una cartera de 12 a 14 proyectos de centros comerciales vecinales, con uno o incluso dos supermercados, en diversas ciudades en Madrid y alrededores. Y es que una tendencia en boga en España es la relocalización de supermercados en placas de mayor tamaño, ya que muchos han funcionado en primeros pisos o subterráneos de edificios residenciales, en lugares pequeños y sin estacionamientos. Con 700 nuevos locales de supermercados a nivel industria viendo la luz por ese motivo en tierras ibéricas, incluso en Patio están enviando ejecutivos a España para esta iniciativa.

Y en México, en sociedad con un fondo de LarrainVial y el conglomerado mexicano Grupo Delta -ligado al grupo Garza Santos-buscan desarrollar complejos industriales y logísticos, destinados a fábricas instaladas en la frontera de Estados Unidos, aprovechando la tendencia del nearshoring que ha beneficiado al país azteca. Allí ya han explorado oportunidades en zonas como Tijuana y Nuevo León y tomará forma por la vía de levantar un fondo con institucionales mexicanos, que está en etapa de levantamiento de capital. ✦

MÁS DE 50 INTERVINIENTES

Entre los diversos partícipes de la transacción del lunes, unos 50, estuvieron presencialmente -sólo a modo de ejemplo- Joel Lobo y Felipe Muñoz, altos ejecutivos y manos derechas de Guillermo Harding, José Antonio Weiffenbach, por Gabriela Luksic, Óscar Lería y Marco Antonio Delgado -el gerente del family SMLP, por Paola Luksic; y Andrés Solari, por Elberg.

También participaron diversos bufetes y abogados como asesores: Sebastián Oddó y Rodrigo Cuchacovich, quienes figuran como los representantes de la negociación y cesionarios de los derechos litigiosos respecto de Topelberg, representado, a su vez, por Alejandro Awad. También los abogados Felipe Larrain, por Álvaro Jalaff; Sebastián Pérez Torrejón, por Antonio Jalaff; y Emilio Vásquez, por Guillermo Harding.

El interés de los grupos Algeciras, WildSur y Petra de concretar la compraventa a las sociedades vinculadas a los hermanos Jalaff, comenzó a gestarse a mediados del año pasado, cuando ya en agosto -con la sanción de la CMF a STF Capital- se habían dado las primeras luces de problemas con facturas y dificultades financieras en las que se mencionaba a Antonio Jalaff. De hecho, ya en octubre las partes terminaron el pacto de actuación conjunta, y buscaban mediante la compraventa concentrarse en los negocios y no en estas otras circunstancias que se les suscitaban a sus hoy exsocios.

En ese marco, testigos señalan que el descenso en el valor compañía -que hoy se sitúa en unos 10 millones de UF- no jugó un rol en la decisión de compra y que esta baja ocurrió por una circunstancia propia de mercado, el alza de la tasa de interés, lo que ha impactado a todos los negocios inmobiliarios, y explica los descensos que han tenido otras compañías con similar componente de real estate, como Parque Arauco o Falabella, entre otros. Con la transacción ya concretada -pagada 50% al contado, dicen entendidos-, no la afectan otras acciones legales que se han seguido sucediendo en relación con sociedades ligadas a Antonio Jalaff, como la que interpuso el Fondo Capital Estructurado 1, de LarrainVial, que buscó la retención de los fondos obtenidos, con ocasión de la venta de Grupo Patio hecha por aquel.

INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN SIGDO KOPPERS GROUP S.A.

JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

Por acuerdo del Directorio, se cita a los señores accionistas de Ingeniería y Construcción Sigdo Koppers Group S.A. a junta extraordinaria de accionistas, para el miércoles 17 de abril de 2024, a las 10:00 horas, la que se efectuará a través de medios remotos y en forma presencial en las oficinas de la sociedad, ubicadas en calle Málaga N°120, piso 7, Las Condes, Santiago, con el objeto de someter a su consideración, las siguientes materias:

- De conformidad a lo dispuesto en el número 5) del artículo 57 de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobar el otorgamiento de garantías personales por parte de la Sociedad para caucionar obligaciones de la sociedad coligada Empresa Constructora Bonatti-SK Limitada, en el marco de la celebración del Contrato de Ingeniería, Suministro y Construcción para el Sistema de Impulsión y Conducción de Agua de Mar a celebrarse entre dicha sociedad y Aguas Esperanza SpA.

- Adoptar todos los acuerdos que fueren necesarios para cumplir y llevar a efecto debidamente los acuerdos que adopte la Junta.

Participación en la junta:

Tendrán derecho a participar en la junta extraordinaria de accionistas señalada precedentemente y ejercer su derecho de voz y voto, los accionistas que figuren inscritos en el registro respectivo, al inicio de la junta.

Para más información respecto de cómo participar y votar de forma remota en la referida junta, así como la forma y oportunidades para la calificación de poderes, si procediere, se enviarán instructivos a cada accionista vía correo electrónico.

GERENTE GENERAL