

Fallido *leaseback*:

# La contraparte del controvertido negocio inmobiliario de Taurus AGF en Parral

Inmobiliaria Zebra SpA, de Yethro Dinamarca, vendió a Taurus los terrenos ubicados en la localidad de San Manuel, Parral, que hoy valdrían hasta UF 120.000 menos que el precio original.

CAMILLO SOLÍS

A mediados de mayo, la administradora general de fondos Taurus comunicó al mercado que su fondo Taurus Leaseback Inmobiliario se encontraba pasando por algunos problemas. Luego de varias gestiones e indagaciones, la administradora encontró que uno de sus activos inmobiliarios ubicado en la comuna de Parral valdría UF 120.000 menos que el precio al que habían sido comprados esos terrenos.

Según detalló la administradora, se trata de una operación de *leaseback* realizada a principios de 2022, en la que una contraparte le vendió los

terrenos al fondo de Taurus con el compromiso de arrendarlos, generando así un ingreso constante para el fondo. Sin embargo, al cabo de los dos años que duraba el contrato de *leaseback*, dicha contraparte no recompró los terrenos (como se acostumbra), y cuando la administradora los quiso vender a un tercero, se enteró de que los predios valían cerca de \$4.500 millones menos que el valor original, según informó la gestora a la

CMF.

El caso ha sido motivo de conversaciones y rumores, luego de una publicación de El Mercurio Inversiones, debido a la relevancia de los inversionistas del fondo, considerando que Andrónico Luksic, Ignacio Guerrero y el fondo de *leasing* de Sartor AGF son los principales aportantes del vehículo de Taurus. Pero también, debido a que se desconocía la identidad del vendedor de estos terrenos en la Región del Maule, con el cual, de todas formas, la administradora anunció un acuerdo para conseguir un trato que evite perjuicios en el fondo. “Se fijaron los términos, condiciones y plazos que deberán cumplir-

se a fin de que las partes celebren una transacción definitiva (el contrato prometido)”, señaló Taurus en un hecho esencial. Con todo, El Mercurio Inversiones tuvo acceso a las escrituras correspondientes a la compraventa de estos terrenos, pudiendo observar los pormenores del trato y la desconocida contraparte, cuya identidad Taurus no ha querido dar a conocer. La vendedora de los terrenos es Sociedad Inmobiliaria

Zebra SpA, la cual desde julio de 2022 cambió su nombre a Conservación Ecológica Zebra SpA. Esta firma es parte del Grupo Genau, de propiedad del empresario Yethro Dinamarca.



Cuando la administradora quiso vender los terrenos a un tercero, se enteró de que los predios valían cerca de \$4.500 millones menos que el valor original, según informó la gestora a la CMF.

El negocio, TAM y Dinamarca

El 31 de enero de 2022, las sociedades TAM Leaseback Inmobiliario SpA e Inmobiliaria Zebra SpA concurren a la 43ª Notaría de Santiago en calle Huérfanos para formalizar la compraventa de 143 lotes ubicados en la zona de San Manuel en la comuna de Parral.

Cabe señalar que, en ese entonces, Taurus AGF era conocida como TAM, la administrado-

ra de fondos de Tanner, la cual fue vendida a fines de 2022 a Pedro Avendaño y a José María Swett, ejecutivos de la gestora que la rebautizaron como Taurus. Por el mismo motivo, TAM Leaseback Inmobiliario cambió su nombre a Taurus Leaseback Inmobiliario.

Esa jornada de enero de 2022, ambas sociedades estuvieron debidamente representadas para cerrar el negocio, de manera que por el lado de TAM asistió precisamente José María Swett Quezada, quien actualmente es el gerente general de la administradora. Al mismo tiempo, en representación de Inmobiliaria Zebra SpA asistió “don Yethro Dinamarca Santelices, factor de comercio, soltero, quien vendió

[el predio] en representación (...) de INMOBILIARIA ZEBRA SpA”, según menciona la escritura. La inscripción se realizó en el Conservador de Bienes Raíces de Parral el 7 de febrero de 2022.

Tal como se puede ver en estos documentos, el precio por cada uno de los 143 lotes individuales fue de 860 UF, “que la compradora pagó a la vendedora en el acto de la escritura que se inscribe y al contado, declarando esta última recibir dicha suma a su entera y total satisfacción”.

Según los documentos, en la compraventa se dejó explícito que “la propiedad objeto de esta inscripción se encuentra afectada a la prohibición de cambiar su destino agrícola”.

Inmobiliaria Zebra SpA es una sociedad constituida en agosto de 2019 por la empresa Servicios Administrativos Genau SpA, la cual a su vez fue constituida en septiembre de 2016 por Inmobiliaria e Inversiones Genau SpA. Inmobiliaria Zebra, en todo caso, cambió su nombre a mediados de 2022 para pasar a llamarse Conservación Ecológica Zebra SpA.

Otro dato que reafirma la relación de Dinamarca con el fondo de Taurus es que Inmobiliaria Te Vi SpA, otra de sus sociedades, figura como aportante del fondo Taurus Leaseback Inmobiliario al menos entre marzo y diciembre de 2022 (con un 0,78% de las cuotas), según datos de la CMF.

Cabe mencionar que Dinamarca ha figurado en un peritaje financiero encargado por la fiscalía a la Universidad Técnica Federico Santa María en el marco del caso Primus, y también en otro hecho por KPMG, a solicitud del *factoring*. En estos informes, publicados en enero y marzo de este año, se analizan distintas cuentas bancarias para identificar transferencias de dinero entre Primus, algunos clientes cuestionados y también las cuentas de los principales imputados del caso. En el primero de estos informes, por ejemplo, figura Genau SpA de Dinamarca, recibiendo \$952 millones desde Primus y luego abonándolos en cuentas de sociedades vinculadas a Ignacio Amenábar y Francisco Coeymans, exgerentes del *factoring* y principales imputados del caso.