

# Toesca y Avenida intensifican su apuesta por locales comerciales: fondos administran US\$ 400 millones y alistan un sexto vehículo



Con presencia en Chile y Estados Unidos, los fondos operados han captado el interés de inversionistas institucionales, family offices y entidades financieras.

POR SOFÍA FUENTES

En 2022, la administradora general de fondos Toesca selló una alianza con la firma chilena Avenida –creada por Sebastián Valenzuela y Juan Manuel Benavides– para gestionar vehículos de inversión enfocados en activos inmobiliarios, principalmente locales comerciales individuales, de uno o dos arrendatarios.

La colaboración se ha traducido en una estrategia conjunta que hoy suma cinco fondos activos –dos en Chile y tres en Estados Unidos– y que proyecta cerrar un sexto vehículo en EEUU en lo que queda de 2025.

De acuerdo con el cofundador de Avenida, Sebastián Valenzuela, el foco ha estado en los llamados activos *net lease*, un tipo de contrato donde el inquilino paga el espacio más

otros servicios, y que comenzaron a explorar desde 2019 ante la falta de actores especializados en este segmento.

## Exposición internacional

Actualmente, los cinco fondos de Toesca y Avenida gestionan más de US\$ 400 millones en activos y suman unas 150 propiedades entre ambos países.

“Armamos un portafolio bien diversificado. Son varias propiedades y mitigamos el riesgo desde ese punto de vista. En el fondo ningún activo

pesa tanto, como para concentrar un riesgo muy relevante”, indicó Valenzuela.

En Chile, los activos operados se han expandido desde Calama hasta Puerto Montt.

El primer fondo está cerrado con 38 propiedades, mientras que el segundo cuenta con 35 activos, tiene todo el capital comprometido y un 50% invertido.

Entre los aportantes, según datos de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), figuran compañías de seguros, *family offices* –como

**150**  
 PROPIEDADES  
 OPERAN LOS 5 VEHÍCULOS DE LA FIRMA.

Inversiones Alia, vinculada a Andrónico Luksic-, y diversas entidades financieras, tanto locales como internacionales.

Según Valenzuela, el interés local fue tan alto que: “Decidimos replicar esto en EEUU y ser relativamente pioneros en ofrecerle a capitales sudamericanos exposición a estos activos”.

Los vehículos internacionales operan en el Midwest, Southeast, Florida y Texas, las que suman cerca de 70 propiedades.

Tanto en Chile, como en EEUU, “el foco de los arrendatarios está en que sean compañías grandes, con una posición crediticia fuerte y que sean líderes de segmento de consumo muy defensivo”, explicó Valenzuela.

Entre ellos, destacan empresas de servicios básicos, diferentes cadenas de farmacias y operadores de salud.

### Última compra en Chile

La adquisición más reciente del fondo “Toesca Avenida Net Lease Chile II Fondo de Inversión” fue un local ubicado en Buin, en la calle comercial José Manuel Balmaceda.

La operación fue gestionada por la consultora Locsite. Es la décima propiedad que la consultora ayuda a incorporar en el portafolio de las firmas, y el terreno, de 1.700 metros y de 740 metros construidos, se encuentra arrendado por KFC, Chixpress y la Municipalidad de Buin.