

## Toesca ingresa a la propiedad de Avenida, la gestora fundada por Juan Manuel Benavides y Sebastián Valenzuela

**A** casi cuatro años de su fundación, los socios de la administradora de fondos Avenida —creada por Juan Manuel Benavides y Sebastián Valenzuela— acaban de cerrar un acuerdo por el cual integraron en la propiedad a Toesca Asset Management.

La operación se cerró el 30 de abril, e implicó que Toesca —vinculada a “excellens” como Max Vial y Alejandro Montero, entre otros— ingresara a la propiedad de la administradora Avenida con el 50%, en un monto no revelado, con lo que los fundadores de esta última administradora quedaron con el 25% cada uno. La operación fue asesorada por el abogado Jorge Vigil, del estudio Barros, Silva, Varela & Vigil, por el lado de los socios fundadores de Avenida, y por Juan León, del estudio Claro & Cia, por Toesca.

Esto implicó un cambio en la gobernanza de Avenida. “Hay un pacto de accionistas, con ciertos derechos para las partes, bastante estándar”, explica Juan Manuel Benavides, quien detalló además que en el directorio quedaron cuatro integrantes, dos representantes de Toesca —Carlos Saieh y Augusto Rodríguez— y dos “directores ejecutivos”, que son ambos fundadores de Avenida (Benavides y Valenzuela).

Los socios explican que el *deal* se gestó por el interés de sumar un *partner* que les diera mayor escala, ir al siguiente nivel, y que les abriera las puertas a otro tipo de aportantes, básicamente inversionistas institucionales. “No permite tener más estructura, una estructura de base institucional para abordar un mercado inversionista más amplio para lo que hacemos en Estados Unidos. Nuestra intención es poder hacer cosas con el mundo institucional en Chile, Toesca tiene una llegada muy profunda a ese mundo, AFP’s y compañías de seguros”, explica Valenzuela, quien está radicado en Estados Unidos, pues Avenida abrió oficina en Miami.

A esto se agrega que por el foco desarrollado por Toesca en sus negocios, se transformaba en un *partner* complementario y no competencia, porque Toesca no está en el negocio de *net lease*, el tipo de activos en los que están invirtiendo los fondos levantados por Avenida, y tampoco tenía activos inmobiliarios en Estados Unidos.

La administradora Avenida debutó en 2018 —su nombre original era Avenida

Avenida está levantando su tercer fondo, el segundo para invertir en Estados Unidos.

Realty—, enfocada en levantar fondos de inversión privados estructurados en Chile, con aportantes de altos patrimonios y *family office* del país, para invertir en el sector inmobiliario en una clase específica de activos: *stand alone* (tiendas a la calle) y *net lease*, en Chile y Estados Unidos.

A la fecha lleva dos fondos ya levantados. El primero fue para invertir en activos en Chile, por 350 mil UF (como capital del fondo), y que ha materializado inversiones en activos por 1,3 millones de UF,

en más de 40 ubicaciones repartidas por el país, especialmente en la RM.

El segundo fondo levantó US\$ 32 millones de capital, el que se destinó a invertir en activos en Estados Unidos por unos US\$ 90 millones —el diferencial por unos US\$ 60 millones es deuda—, que ya están invertidos en 85%. Los socios explican que en Estados Unidos el foco geográfico está en Texas, el *midwest* (estados como Illinois, Michigan) y estados del suroeste (Georgia, Tennessee, Carolina del Norte y del Sur, por ejemplo).

El foco sectorial son activos inmobiliarios relacionados con consumo esencial, industria de la salud y activos industriales livianos. ¿Ejemplos? Tiendas de conveniencia, comida rápida, centros de diálisis, dentales, consultas médicas, servicios automotrices (cambio de aceite o de neumáticos), etc. En suma, “propiedades atractivas, de alto valor inmobiliario, con buenos contratos, de largo plazo, en sectores defensivos, con un enfoque conservador”, resalta Valenzuela.

Ahora están levantando su tercer fondo (el segundo para invertir en Estados Unidos), que esperan tenga un tamaño entre US\$ 40 millones y US\$ 60 millones, para concretar inversiones por unos US\$ 150 millones. Los socios cuentan que están en la tercera semana del *road show*, en pleno proceso de levantamiento.

Juan Manuel Benavides y Sebastián Valenzuela son ingenieros civiles industriales de la UC. Antes de Avenida, Benavides trabajó en JP Morgan en NY, y Valenzuela hizo lo propio en Cencosud Shopping. Benavides es hijo de Juan Benavides, ex-CEO de Falabella y expresidente de Coldeco; y Valenzuela es yerno del empresario Luis Enrique Yarur.



Sebastián Valenzuela y Juan Manuel Benavides, socios fundadores de Avenida.

