

Entre telones

Avenida, de Benavides y Valenzuela, vende fondo que nació en el estallido y recaudó más de US\$ 61 millones

• MARÍA JESÚS COLOMA

En medio del estallido social y cuando el mercado inmobiliario iniciaba uno de los períodos más complejos de la última década, Juan Manuel Benavides y Sebastián Valenzuela salieron a levantar capital para un fondo de locales comerciales, en vistas a venderlo luego a un inversionista institucional. Cinco años después, la estrategia se cerró con la venta a Bice Vida del fondo

"Net Lease Chile 1", en una operación que valorizó el conjunto en 1,4 millones de UF, equivalente a US\$ 61,7 millones.

La boutique financiera comenzó en 2018, cuando

ambos ejecutivos fundaron Avenida, firma dedicada a la inversión y gestión inmobiliaria. Benavides venía de ser director de *investment banking* en Credicorp y Valenzuela de Cencosud, donde fue gerente inmobiliario.

El primer vehículo se lanzó formalmente en 2019, mismo año que el escenario político-social se complicó con el estallido social y luego la pandemia, lo que tensionó el mercado y redujo la liquidez disponible. "Esto partió con viento en contra", cuenta Benavides, director ejecutivo y co-

fundador de la firma.

El fondo levantó inicialmente 400 mil UF (unos US\$ 17 millones) de capital, al que se sumó financiamiento con el Banco Internacional. Durante cuatro años, Avenida fue comprando activos en diferentes regiones del país, hasta conformar un portafolio de 38 inmuebles.

Cada uno de estos locales tiene hoy un valor cercano a las 40 mil UF, un tamaño que, según Benavides, dificulta el acceso directo de inversionistas institucionales. "Son *tickets* chicos pa-

ra el mundo institucional, pero nosotros tenemos la capacidad de ir comprando uno a uno, armando volumen, y ese volumen es lo que finalmente les interesa".

Parte relevante del valor del portafolio se construyó a través de una gestión activa de los activos. Muchos de los locales fueron adquiridos vacíos o con bajo uso y posteriormente convertidos para nuevos arrendatarios, como restaurantes de comida rápida, farmacias u otros formatos de alto flujo.

Dentro de los activos del fondo figuran locales, como un Little Caesars ubicado en la intersección de Las Tranqueras con Las Condes, un Súper Zoo en Manuel Montt con Alférez Real, y un Starbucks en Peñalolén.

Antes de concretar la venta, Avenida terminó de gestionar el portafolio, extendiendo contratos y ordenando los flujos, para luego salir al mercado con una propuesta consolidada.

"Cuando el portafolio está listo, recién ahí lo ponemos en venta", explica Benavides.

Y añade:

"Estamos contentos con el resultado de esta transacción, pues termina de validar nuestra tesis respecto a la clase de activo *net lease*, en la cual vemos que se puede conformar un portafolio de inmuebles de atractivo institucional al ir agrupando, generando escala, y agregando valor a los activos, incluso en un contexto inflacionario, de tasas de intereses altas, y en que hubo una disrupción relevante en el mercado inmobiliario local".

Presencia en Estados Unidos y nuevo fondo en Chile

Avenida administra además cinco fondos de inversión en Estados Unidos, con una estrategia muy similar: adquirir locales comerciales para renta, consolidarlos en portafolios y venderlos posteriormente a inversionistas institucionales estadounidenses.

En Chile, en tanto, cuentan con un segundo fondo aún en

periodo de inversión, que debiera completar su despliegue este año, y ya proyectan levantar un tercero.

"Llevamos más de siete años posicionándonos como un actor especializado en la inversión en inmuebles destinados al consumo, con foco particular en locales comerciales

tipo *standalone o net lease*, en que hemos adquirido más de 150 ubicaciones en nuestros diferentes programas de inversión tanto en Chile como en Estados Unidos", dice Valenzuela.

Pese a una leve mejora en las perspectivas económicas, Benavides señala que el escenario sigue siendo desafiante. Las tasas de interés se mantienen elevadas en comparación con años anteriores y la liquidez continúa restringida. "Creemos que los inversionistas están privilegiando cada vez más la experiencia y la especialización, y en ese contexto vemos oportunidades para seguir creciendo. El fondo tres lo vamos a levantar el próximo año y vemos bastante apetito".

LA BOUTIQUE FINANCIERA
 espera levantar un segundo fondo de inversión en Chile y administran cinco en EE.UU.



Exgerentes de Credicorp y Cencosud, respectivamente, Juan Manuel Benavides y Sebastián Valenzuela, fundaron Avenida en 2018.

CEDIDA