

FIRMA DE INVERSIONES CHILENA AVENIDA TOESCA COMPRA MALL EN EEUU

Cuando Sebastián Valenzuela y Juan Benavides crearon Avenida en 2018, pusieron el foco en activos inmobiliarios comerciales tipo stand alone; es decir, locales de un solo arrendatario. Para eso crearon dos fondos en Chile y desde 2021 se expandieron a Estados Unidos. Allí estructuraron otros dos fondos que invierten principalmente en stripcenters. Esos cuatro vehículos controlan entre ambos países un total de 130 locales comerciales.

La gestora -que en 2022 se asoció a Toesca- acaba de concretar su inversión más ambiciosa: la compra del mall Rivertown Crossings en Grand Rapids, Michigan, la segunda ciudad más grande de ese estado, con 1,5 millones de habitantes. El valor de compra del activo es de US\$ 86 millones. "Para ejecutar la compra de este activo, por US\$ 86 millones, estructuraron un fondo de capitales chilenos".

La inversión se hizo en un joint venture con POAG Development Group, desarrollador local de centros comerciales. "Hay un segmento oportunista en estos activos: con la pandemia muchos

se han vuelto insolventes porque tienen demasiada deuda, por eso muchos de los dueños están devolviendo los activos a los acreedores. Y por ahora hay pocos grupos con ganas y capacidad de comprar", señala Valenzuela, director ejecutivo.

Activos que valían entre US\$ 200 y US\$ 300 millones entre 2010 y 2015 ahora se están vendiendo en menos de US\$ 100, explica, y representan en muchos casos el valor de la tierra de los activos.

"Es una ventana que no sabemos cuánto va a durar, pero creemos entre 400 y 500 malls van a salir a la venta por insolvencia", añade. El objetivo de la compra es estabilizar el activo con sus arrendatarios -tiene del orden de 85% de ocupación- y reconvertirlo a un lugar con más gastronomía y entretenimiento y menos vestuario.

Sumando este activo, Avenida administra entre los cinco fondos cerca de US\$ 350 millones en activos.

