



Jueves, 19 de octubre de 2023 | 9:10

## Guía para incluir activos alternativos en su portafolio ante su creciente atractivo

Este tipo de inversión no tradicional comenzará a ganar mayor interés con las rebajas de TPM. Los fondos semilíquidos aparecen como opción.

A<sup>-</sup> A<sup>+</sup> Enviar**Franco Muñoz**

Periodista El Mercurio Inversiones

Un nuevo ciclo para las inversiones en Chile comenzó el 28 de julio, creen varios en el mercado. Ese día se inició un ciclo de recortes de la TPM que comenzó a restar atractivo a las opciones más seguras, reabriendo el apetito por los denominados activos alternativos, aquellos instrumentos que no operan en mercados públicos (como deuda y acciones privadas o vehículos de infraestructura) y que, por su menor liquidez, ofrecen un mayor potencial de retornos.

"Uno podría encontrar oportunidades locales con retornos en torno a UF+12% (para activos alternativos)", dice Klaus Kaempfe, *executive* director regional de Portfolio Solutions de Credicorp Capital.

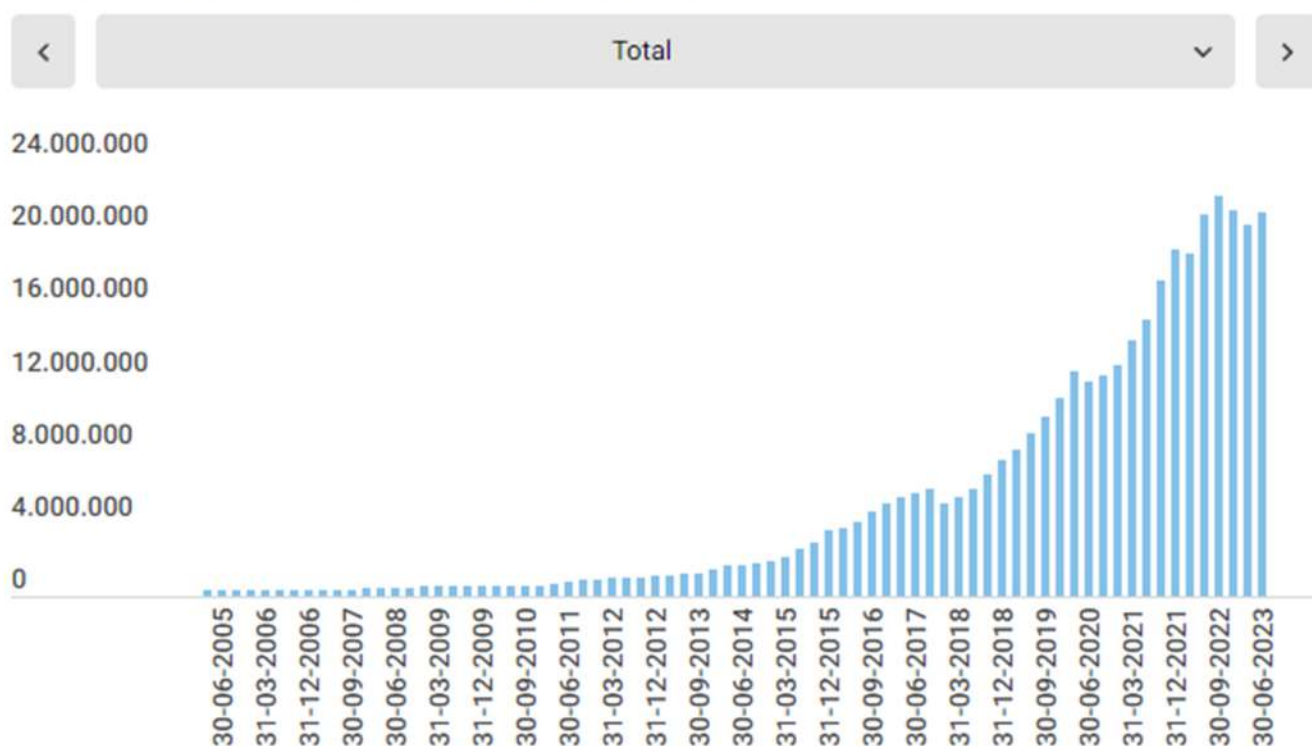
Con estas rentabilidades, además de la paulatina retirada de las opciones seguras, como los depósitos a plazo (que llegaron a rentar más de 10%), varios se la juegan por los alternativos. Pero, ¿cómo conviene exponerse a estas opciones más riesgosas?

Analistas recomiendan diferentes estrategias dependiendo del perfil del inversionista, citando oportunidades en el sector inmobiliario, deuda privada y *private equity*. En cuanto a fondos, algunos apuestan por activos alternativos semilíquidos o fondos con exposición a transacciones secundarias, entre otros. Eso sí, este tipo de inversiones presenta varios riesgos, advierten analistas, por lo cual hay que tener presentes distintas consideraciones antes de incluirlos en sus portafolios.

Para un portafolio a mediano plazo, Rodrigo Balbontín, subgerente de Asesoría de Inversiones Chile en SURA Investments, ve tres áreas que destacan: inmobiliario, deuda privada y capital privado. “Los tres tipos de estrategias son recomendadas para complementar el portafolio”, señala.

## Nuevo ciclo alternativo

Evolución trimestral del patrimonio administrado en activos alternativos, en millones de pesos, total y por categoría.



Distribución del patrimonio y del número de fondos en función del tipo y destino de la inversión que realizan los fondos.



“Estamos viendo un gran atractivo en invertir en moneda local y en especial en Deuda Privada, ya que este activo tiene la capacidad de poder amarrar las tasas altas a un mayor plazo que la deuda pública”, afirma Florencia Stambuk, *head* de clientes intermediarios y distribución institucional de Ameris. Y a mediano plazo ve también otras oportunidades: “inversiones más ilíquidas e indexadas a la UF irán ganando terreno, como lo son las inversiones Inmobiliarias, en Capital Privado y Deuda Privada de más largo plazo”, añade.

Para clientes *retail*, eso sí, varios creen que es clave acotar una de las características menos deseables de estos activos: su falta de liquidez.

“Es recomendable utilizar los fondos de activos alternativos semilíquidos”, dice José Antonio Sanhueza, gerente Institucional y Alternativos de BICE Inversiones. Es decir, “estructuras de inversión especialmente diseñadas para este segmento de mercado (*retail*)”. Y agrega otra opción: “fondos con exposición a transacciones secundarias (es decir, que toman participación de fondos pre-existentes), que entregan una buena relación riesgo retorno”.

Gonzalo Trejos, gerente de estrategia Quest Capital, también recomienda alternativas semilíquidas. “Como fondos de deuda privada local rescatables (en general de facturas), o de deuda internacional en dólares, con ventanas de liquidez trimestral”, ejemplifica. En esa línea, aconseja tener un mix en el portafolio de *private equity*, *private debt* y *real estate*.

Trejos, de Quest, reconoce que los altos niveles de tasas de interés han restado atractivo a la deuda privada y *private equity*. Pero plantea que hay otras opciones: “activos inmobiliarios ligados a la logística y distribución; la renta residencial, dado que en periodos de menor acceso al crédito se consolidan los arriendos, y para aquellos que estén dispuestos a plazos mayores y riesgo, *venture capital* en tecnología-inteligencia artificial”, agrega.

Para Andrés Gardeweg, *portfolio manager* de *Private Equity* de Frontal Trust, la recomendación pasa por dos alternativas: “invertir en la familia de fondos Rendimiento con Liquidez (de financiamiento a financieras con garantías)”, donde ve retornos superiores a los depósitos a plazo, “sin tener alto riesgo y con liquidez”. Y, asimismo, fondos inmobiliarios, “donde el inversionista queda invertido en una serie con retorno preferente en UF con retorno de UF+10%”. Esta última alternativa, con un plazo de 4 a 5 años.

Y, a juicio de Gardeweg, una porción menor de la cartera puede ir a instrumentos menos líquidos, de “fondos de infraestructura o *private equity/venture capital*”, añade.

## RETORNOS ESPERADOS

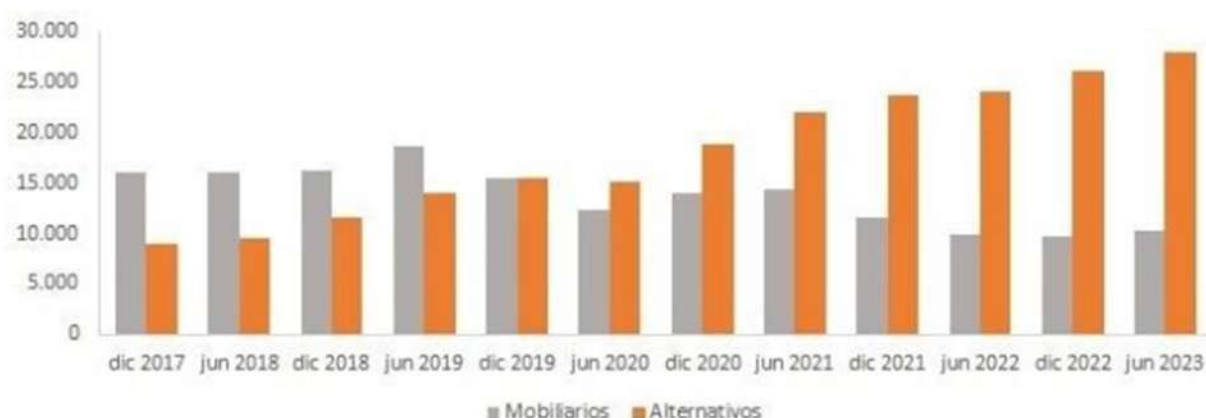
Los consultados (varios de ellos representantes de la industria), ven retornos “interesantes” para la inversión en activos alternativos. “A nivel local, dentro de los activos inmobiliarios, los retornos están en torno a UF+5,5% anualizado para los fondos de renta residencial, y para el caso de fondos de capital preferente en torno a UF + 9% anualizado”, asevera Balbontín, de Sura. “Para la deuda privada, en el mundo de las facturas, los retornos esperados están en torno a 9% en términos nominales pensando en los próximos 12 meses, mientras que, en el caso de la deuda privada inmobiliaria, los retornos están en torno a UF + 9% anualizado”.

En cuanto a los activos alternativos semilíquidos, la rentabilidad seguiría siendo atractiva. Los *managers* extranjeros, dice Sanhueza de BICE, ofrecen retornos “desde un 8% a 10% en dólares, para las estrategias más conservadoras, hasta 15%-17% para estrategias con mayor riesgo y tiempo de maduración como el *Venture Capital*”.

En cuanto a las comisiones promedio para invertir en estos activos, Balbontín, de Sura, señala que están “entre un 1% y un 1,5% anuales”. Similar rango entre 1% y 2% que plantea Sanhueza, de BICE, para los fondos de gestoras globales. “Algunos fondos también consideran una comisión de éxito, que en general es un porcentaje sobre una rentabilidad objetiva”, agrega.

## Clásicos vs alternativos

Evolución de los activos bajo administración de los fondos de inversión mobiliarios y alternativos, en millones de dólares.



Fuente: ACAFI.

### RIESGOS

Antes de saltar hacia los activos alternativos, Kaempfe, de Credicorp Capital, advierte que hay que hacerse una pregunta clave: “¿Qué parte de mi patrimonio líquido puedo separar por los próximos 5 a 10 años? (para invertirlo en alternativos)”.

“Se debe definir un porcentaje de activos alternativos dentro de la cartera de inversión, donde el rango recomendado va entre el 10% y 35%”, plantea Gardeweg, de Frontal Trust.

Además, Trejos, de Quest Capital, advierte que es clave entender los plazos de las inversiones y el tipo de activo subyacente en el que se invierte. También considera relevante conocer el *trak record* de los gestores. “En activos alternativos, la variabilidad entre los gestores con buenos resultados y malos resultados es mucho mayor que en los gestores de activos tradicionales, por lo que la experiencia y resultados previos son claves”, dice.

Otra consideración práctica, agrega Trejos, es sobre el tamaño mínimo de la inversión requerida. “Para los alternativos locales existen fondos públicos, por ejemplo, de deuda privada, pero para los internacionales los montos mínimos son mayores y, si es para inversionista *retail*, la forma sería vía un *feeder* local que junte varios inversionistas”, complementa.

En tanto, Stambuk de Ameris también ve relevante evaluar el horizonte de inversión, “esto quiere decir, cuánto tiempo tengo presupuestada mantener la inversión sin necesitar mi capital de vuelta”.