

# CÓMO SUBIRSE A LA OLA DE LOS

## *activos alternativos*



CLAUDIO PEREZ P.

Pese a que hay toda una industria organizándose en

**torno a esta tendencia al alza**, los pequeños inversionistas deben tener cuidado a la hora de sumarlos a sus carteras.

NICOLÁS GAMBOA

**C**ansado de la baja rentabilidad de su libreta de ahorro, el historiador Jorge Herreros preguntó por alternativas de inversión. Descartó una tras otra, hasta que le dijeron que

podía invertir en propiedades sin, realmente, comprar una. “Podía comprar cuotas de fondos que invierten en inmuebles y ganar por su plusvalía y el arriendo mensual”, dice Herreros. “Coloqué cerca de

\$10.000.000 en un fondo de rentas a través de una corredora, asesorado por el amigo de mi hija y cada año rento en torno al 20-30%, bastante más de lo que me ofrecían en el banco con un fondo mutuo

50 EL MERCURIO  
Inversiones

“

EN TIEMPOS DE  
ABUNDANCIA ES  
FÁCIL SOPORTAR  
SUS RESTRICCIONES;  
ES EN LAS CRISIS  
CUANDO HAY QUE  
SOMETERSE A PRUEBA

”

y hartó más que si hubiera dejado todo en la libreta”.

Sin quererlo, Herreros se subió a la tendencia de moda entre los inversores nacionales: el diseño de estrategias de inversión en lo que se conoce como activos alternativos. “Es el mayor movimien-

aquellos que puedan necesitar realizar rescates en caso de imprevistos”, dice Sean Greene, director gerente de Singular & Guff, firma especializada en private equity y deuda privada

“Yo no recomiendo activos alternativos al público *retail*”, dice el gerente general de una gestora de fondos que sí

nativos. “Es el mayor movimiento que se está dando este año en el mundo de las inversiones”, dice Federico Goycoolea, gerente general de Vector Capital. “Gran parte de la industria de las inversiones está viendo cómo los introduce a sus portafolios”.

Se llaman activos alternativos reales que no pertenecen a los tradicionales vehículos de inversión como bonos y acciones. En este grupo se ubican algunos tipos como la inversión en empresas de acciones de cerradas, bienes raíces, factoring, deuda privada y obras de infraestructura. Si bien son productos cuya demanda ha venido al alza a medida que los instrumentos de renta fija redujeron fuertemente sus tasas de retorno debido a las políticas monetarias expansivas que han dominado tras la crisis subprime, ahora hay una nueva razón por la que crecen en popularidad: la posibilidad de que las AFP los mayores inversionistas de Chile, puedan invertir un mayor porcentaje de sus carteras en estos activos.

“La gente empieza a tomar conciencia de que se viene este cambio y creo que también dicen: ‘mira, si las AFP van a participar en este mundo, lo harán para incrementar sus rentabilidades’ y con eso siguen este comportamiento buscando mejores retornos para sus propias

inversiones”, dice Fernando Sánchez, presidente de Independencia Fondos de Inversión.

De acuerdo a cifras de la Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI), actualmente existe un estimado de 232 fondos cuyos portafolios están compuestos por este tipo de activos. No obstante, hay una serie de nuevas empresas financieras que se están especializando en asesorar en este tipo de estrategias, ya sea representando fondos globales o armando sus propios portafolios.

#### USTED NO

No obstante, los expertos no recomiendan que todo el mundo se suba a los activos alternativos, debido a un actor que define su esencia: el riesgo de liquidez. Justamente al ser activos que no pueden venderse en una bolsa o mercado abierto como sucede con los bonos o las acciones, la posibilidad de rescates anticipados es muy difícil o se hacen a costa de mucha rentabilidad. Este es el motivo, por ejemplo, por el que los fondos mutuos no ofrecen activos alternativos en su oferta. “Los inversionistas que eligen activos con rentabilidades atractivas deben tener presente siempre que la liquidez es un tema importante, especialmente para

general de una gestora de fondos que si tiene una importante oferta de fondos con estos productos. “Estos son para inversionistas de alto patrimonio o institucionales, que pueden dedicar un pequeño porcentaje de su cartera. En una estrategia de diversificación. Pero para el pequeño inversor, no conviene”.

“Estos son activos de largo plazo y estas limitaciones, en momentos de abundancia entre los mercados es algo simple de aceptar, pero en tiempos de crisis es algo que debe ponerse a prueba”, dice Goycoolea, de Vector Capital.

Goycoolea, de hecho, está buscando un mecanismo para distribuir fondos de activos alternativos entre públicos más amplios. Para ello, no obstante, es clave realizar un buen perfil del inversionista que desea involucrarse en este mundo. “Mayormente uno habla con inversionistas calificados o semicalificados que entienden sobre este tipo de activos, pero también hay que hablar bien sobre la proyección que se le busca dar al capital que desean invertir”.

Pese a que su foco está centrado en los inversionistas institucionales, Yonatan Meyer, Head of Alternatives de HMC Capital, cree que estamos en un proceso de aprendizaje todavía en torno a esta materia y que cada vez los inversionistas están preocupándose más por los detalles de este tema.

“Con todo el proceso que ha ido asociado a la incorporación de las AFP hacia el tema de los activos alternativos, hemos estado en un proceso de

formación de equipos y estructuración de los portafolios completamente nuevo y eso nos ha propiciado a ser más activos en ofrecer productos con rentabilidades más interesantes para los clientes”, dice Meyer.

El ejecutivo agrega que los inversionistas se están preocupando mucho más del tema de los plazos que implican este tipo de activos. “No estamos hablando de una inversión donde el peak de su rentabilidad ocurra al mes o más, aquí hay activos con rentabilidades muy atractivas en el largo plazo: 10 o 20 años, por lo que los inversionistas deben tener presente ese factor al momento de entrar a estos activos”.

### CÓMO EMPEZAR

Como en el caso de Jorge, la mayoría de cuotas de estos fondos se pueden comprar a través de corredoras que transan en la Bolsa de Santiago, donde pueden optar a una gama que va desde los conocidos fondos inmobilia-

## “ NOSOTROS Y LA INDUSTRIA NOS ESTAMOS HACIENDO MÁS ACTIVOS EN OFRECER PRODUCTOS CON RENTABILIDADES MÁS INTERESANTES

inicial podría ser un monto entre el 5% y 15% del patrimonio, aunque todo dependerá finalmente del perfil que tenga el inversionista”.

Una buena opción para partir pueden ser los fondos inmobiliarios, especialmente por ser uno de los vehículos más consolidados dentro de la industria. “Tienen muy buena rentabilidad en general y están bien pensados para personas con perfiles más bien moderados a conservadores, muchos de ellos también generan bastante liquidez que les permite realizar retiros y son un instrumento atractivo”, dice Goycoolea.

Ahora, si la opción apunta a perfiles más arriesgados y que miren al largo plazo, los fondos de *equity* y

que implica involucrarse con este tipo de activos como, por ejemplo, las complejidades de poder vender o desvincularse de ellos en el mercado. En alguno de ellos no hay compradores disponibles.

“En el caso de los créditos privados, tiene algo de riesgo porque no existe un mercado secundario para venderlo, un lugar donde lo puedas transar”, dice Goycoolea, de Vector Capital. “Entonces, si el fondo tiene problemas con algún tipo de crédito que sea parte del fondo, va a afectar la inversión y esos son puntos que el inversionista debe entenderlos bien y que el asesor financiero debe explicarlos también”.

Felipe Sotomayor, director de Distribución Institucional en Credicorp Capital, dice que la industria de activos alternativos en Chile está en proceso de maduración y que tanto los inversionistas como las administradoras están avanzando constantemente para consolidar esta industria en el país.

“Todos los riesgos asociados están

rios, de infraestructura, de deuda privada o *equity*.

“En términos de preferencias, las personas siempre preguntan primero por aquellos fondos que tienen relación con rentas inmobiliarias, principalmente porque son los más conocidos”, comenta un corredor de bolsa que pidió reserva de su nombre.

Para Federico Goycoolea, gerente general de Vector Capital, lo recomendable para alguien que desea “empezar a conocer” el mundo de los alternativos es invertir montos más bajos para comenzar. “Un porcentaje

de deuda privada podrían responder mejor a las necesidades de estos inversionistas. No obstante, al realizar una consulta rápida entre los agentes que trabajan con este tipo de vehículos, la recomendación para optar a estos se vuelve más frecuente cuando se habla de personas que desean invertir grandes montos (sobre \$10.000.000) en plazos que se proyectan por sobre los 5 a 10 años.

### EL RIESGO DE LA LIQUIDEZ

Otro punto relevante tiene relación con analizar y sopesar bien lo

siendo informados hacia los inversionistas, ya sean institucionales o *retail*, de manera tal que cada vez estamos avanzando más hacia una propuesta de asesoría personalizada, donde cada uno tenga un portafolio que sea el que más se acomode a sus necesidades de inversión”, dice.

Fernando Sánchez, de Independencia Fondos de Inversión, agrega que cada vez existe más información disponible para que tanto personas como institucionales logren tomar mejores decisiones que los beneficien a través de mejores retornos. **i**