

Crece interés de family offices chilenos por invertir en distintos sectores en Perú

■ Expertos explican que esto se debe a un debilitamiento del mercado inmobiliario local y las buenas proyecciones económicas que tiene el país vecino.

POR SOFÍA FUENTES

Crecientemente, el mercado peruano está captando la atención de *family offices* chilenos, que ven el país vecino un destino favorable para diversificar sus carteras de inversión.

Según fuentes de la industria, las complejidades que enfrenta actualmente el sector inmobiliario en Chile han movilizadado un flujo significativo de capitales chilenos hacia Perú, un mercado que, a pesar de la mayor incertidumbre política, es percibido como robusto y accesible para invertir.

De acuerdo con el director de *single family office* y MFO de Credicorp Capital Wealth Management, Pablo Cisternas, “este primer semestre hemos visto un mayor interés de los inversionistas locales por saber más de Perú”.

Entre las principales razones de este entusiasmo destacan las perspectivas económicas favorables, ya que el mercado andino tiene las mejores proyecciones económicas de la región, con un crecimiento de 3,1% para 2024 y de 3% para 2025.

Oportunidades

Tras la elección de Pedro Castillo como Presidente de Perú, en julio de 2021 y cuyo mandato terminó abruptamente en diciembre de 2022, el país experimentó la salida de US\$15 mil millones, lo que generó una fuerte contracción de liquidez en el mercado.

Esta situación afectó la compra y el financiamiento de múltiples proyectos, especialmente en el sector inmobiliario.

Sin embargo, para los capitales chilenos esta coyuntura abrió una ventana de oportunidades. Según el socio y

portfolio manager de Frontal Trust Perú, Raúl Benavides, la escasez de liquidez permitió la participación de chilenos en proyectos inmobiliarios con firmas de alto prestigio, bajo esquemas que protegen el capital invertido mientras permiten obtener retornos adicionales.

El ejecutivo reveló que actualmente están desarrollando dos proyectos residenciales en conjunto con la inmobiliaria Illusione en Lima, con un 60% de su financiamiento aportado por capitales chilenos.

El primero, cuya construcción finalizará en 2024, recibió una inversión de US\$ 1,5 millones, mientras que el segundo, aún en venta, cuenta con US\$ 1 millón de aporte chileno.

El financiamiento de estos proyectos se gestiona a través de un fideicomiso de titulización, una estructura que agrupa activos bajo la administración de un fiduciario, quien emite bonos respaldados por dichos activos. Estos otorgan a los inversionistas derechos sobre los pagos futuros generados por los proyectos, sin adquirir pro-



piedad directa de los activos.

Benavides destacó que estas inversiones tienen un horizonte de hasta tres años, y ofrecen una rentabilidad esperada superior a 15%, lo que las convierte en una alternativa atractiva.

Benavides destacó que el mercado inmobiliario peruano presenta varias ventajas.

En primer lugar, las ventas inmobiliarias crecieron 20% durante el primer semestre de 2024 comparado con el mismo período del año anterior, aunque la construcción de proyectos nuevos se ha visto contraída.

Además, dijo Benavides, la indexación al dólar del mercado peruano ayuda a mitigar la volatilidad, posicionándolo como una opción más estable que otros países de Latinoamérica.

Finalmente, un aspecto que resaltó el ejecutivo de Frontal Trust es la figura del “bien futuro”, que asegura la compra de unidades en pre-

venta, a diferencia de Chile, eliminando la posibilidad de cancelar la operación. Esto otorga mayor seguridad contractual, favoreciendo el desarrollo de los proyectos y reduciendo los riesgos para los inversionistas.

Diversificación

Además del sector inmobiliario, los *family offices* chilenos están explorando otras

industrias en Perú, como la minería, infraestructura, agroindustria y *utilities*.

A juicio de Cisternas, “un ejemplo de esta diversificación es la reciente apertura en bolsa de Puerto de Chancay, un proyecto que ha capturado la atención de los capitales chilenos”.

De acuerdo con Cisternas, la inversión en activos líquidos, como bonos y acciones,

suele gestionarse mediante fondos de inversión.

Sin embargo, en sectores de menor liquidez, los inversionistas prefieren involucrarse directamente, asociándose con actores locales que aportan conocimiento y experiencia en el mercado.

Por su parte, Frontal Trust está evaluando actualmente la viabilidad de proyectos en el sector de agroindustria.

Actualmente, Frontal Trust está desarrollando dos proyectos inmobiliarios en Lima, los que han sido financiados en un 60% por capitales locales.