

Aunque estos vehículos se ofrecen principalmente a clientes institucionales y de alto patrimonio, paulatinamente las estructuras de estos fondos se han simplificado para ampliar la gama de inversionistas.

POR SOFÍA FUENTES

Los fondos en inversiones alternativas se han consolidado como uno de los instrumentos favoritos de los actores del mercado, en especial de los institucionales y de alto patrimonio.

La baja correlación con los mercados tradicionales y su potencial de mayor retorno son algunos de los beneficios que el mercado valora y que explican los más de US\$ 26 mil millones invertidos en estos activos.

Según datos de la Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión (Acafi), al primer trimestre de 2024, el capital destinado a fondos alternativos alcanzó los US\$ 26.294 millones, representando el 70% de los activos que gestionan los vehículos de inversión pública.

Para el analista senior de Activa Alternative Assets, Andrés Yunge, el brazo de capital privado de LarrainVial, la demanda por estos activos se explica, además de su rentabilidad, porque “luego de la pandemia y con la subida de tasas, los bancos están más restrictivos en sus financiamientos, por lo que existe una oportunidad importante de financiar proyectos”.



Inversión de fondos en activos alternativos supera los US\$ 26 mil millones: sector inmobiliario lidera exposición

Otro factor que, a juicio de los expertos, ha impulsado este sector es que en el pasado estos fondos estaban orientados exclusivamente a clientes institucionales o de alto patrimonio. Mientras que hoy las estructuras de los fondos se han simplificado, abriendo oportunidades para una gama más amplia de inversionistas.

De acuerdo con la Acafi, los activos alternativos con mayor demanda son los fondos inmobiliarios, que suman US\$ 7.194 millones invertidos, capital privado con US\$ 7.015 millones y deuda privada con US\$ 6.292 millones.

Garantías

Para el gerente de financiamiento

inmobiliario de GPS Property, José Luis Márquez, el actual contexto de bajas tasas de interés a corto plazo ha generado una fuga de capitales, disminuyendo el apetito por depósitos a plazo entre los inversionistas, quienes han migrado hacia estos instrumentos.

Estos flujos se han canalizado principalmente hacia los fondos

inmobiliarios, sector que actualmente cuenta con 194 fondos activos.

Para participar en inversiones inmobiliarias, Márquez señaló que existen dos estrategias clave. La primera, se enfoca en el financiamiento de stock de productos terminados, respaldado por garantías reales, típicamente mediante hipotecas.

Además, se considera una estrategia de retorno preferente. Este tipo de crédito híbrido combina características de deuda, plazas, intereses y garantías, con elementos de capital, permitiendo a los inversionistas acceder a derechos de propiedad y participar en las ganancias del proyecto.

Yunge destacó que las garantías de otros fondos pueden incluir hipotecas de activos financiados, avales, prendas sobre contratos u otras opciones. “Generalmente, los fondos de capital privado y capital de riesgo son los que ofrecen menos garantías, pero conllevan un mayor retorno esperado, premiando el riesgo por la baja liquidez”, afirmó.

Menor duración

De acuerdo con Yunge, la incertidumbre económica de los últimos años, junto con las tasas actuales y conflictos globales, hizo que los inversionistas se volvieran más aversos al riesgo y están buscando mayor liquidez en sus inversiones.

Esto ha llevado a que “comiencen a demandar plazos más acotados en los fondos y/o ventanas de liquidez con pagos de dividendos u otros mecanismos, lo que les genera mayor certeza en sus flujos y, por lo tanto, perciben un riesgo más controlado”, agregó.

Tradicionalmente, los plazos de los fondos de inversión alternativos oscilan entre los siete y 10 años. Sin embargo, los analistas afirman que ahora se exigen periodos de entre cuatro y seis años.