

Inversiones Alternativas: Un must

- > Los activos alternativos diversifican y aumentan la rentabilidad esperada de una cartera de inversiones
- > Son cada vez más accesibles
- > Los diferentes tipos de activos alternativos y sus combinaciones se adaptan a los objetivos, liquidez y tolerancia al riesgo de los inversionistas

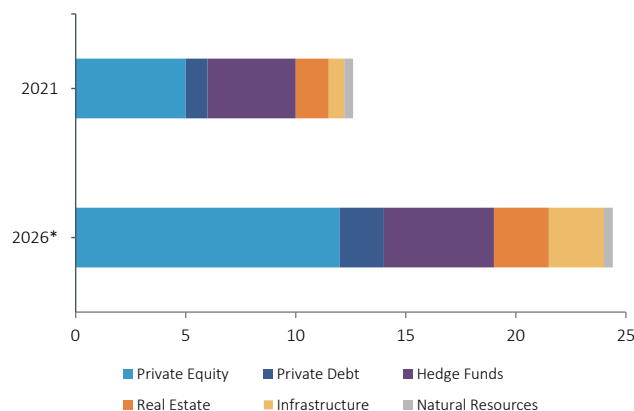
En la última década, la industria de Activos Alternativos registró un crecimiento de 10.2% promedio anual, sobrepasando los USD 1.2 *trillion* en *fundraising*¹ el 2021 según J.P. Morgan. Si bien durante el año 2020 la pandemia sacudió al mundo y desaceleró el impulso que venía teniendo esta clase de activo, el 2021 fue un año de fuerte recuperación. Se espera que en los próximos 5 años el AUM (activos gestionados) crezca un promedio de 14% anual, lo que implicaría superar los USD 23 *trillion*, siendo Capital Privado (*Private Equity* o *PE*), Crédito Privado (*Private Debt* o *PD*) y los Activos Reales las sub-clases de activos más favorecidos.

Capital Privado

El 2021 los activos de *Private Equity*, especialmente *Venture Capital*² (VC) se vieron favorecidos. Según la empresa de estudios independiente PitchBook, la inversión en VC se duplicó en el periodo 2020-2021 llegando a USD 329.9 *billion*, pero el número de transacciones (*deals*) no coincidió con el aumento del capital adicional, lo que refleja el crecimiento del tamaño por transacción individual. El 2021 fue apodado el “año de los Unicornios”³, ya que los primeros 5 meses 199 empresas llegaron a valorizaciones superiores a USD 1,000 millones, dentro de las cuales 15 son latinoamericanas.

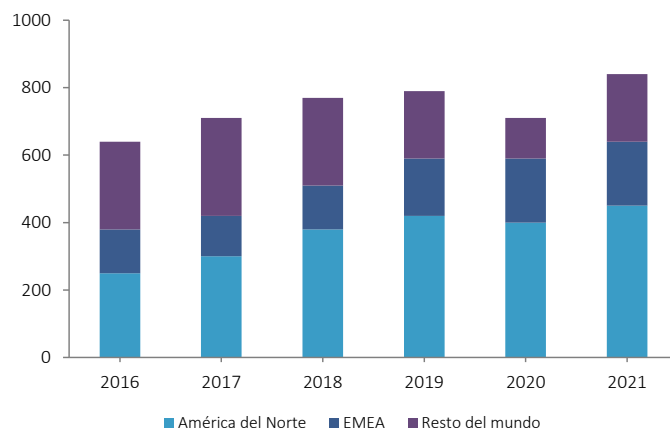
De acuerdo con Cambridge Associates, especializada en estudios y gestión de activos alternativos, en los últimos 12 meses a septiembre de 2021 los fondos de PE registraron rentabilidades de aproximadamente 48%. En la misma línea, según la firma Preqin, el valor total de *deals* de PE fue de USD 804,000 anual, es decir, 70% más que en 2019. Asimismo, el valor de los *exit*³ de PE ascendió a USD 767,000 millones, un aumento de 92% respecto de 2019.

AUM Activos Alternativos
Usd trillion | 2021-2026*



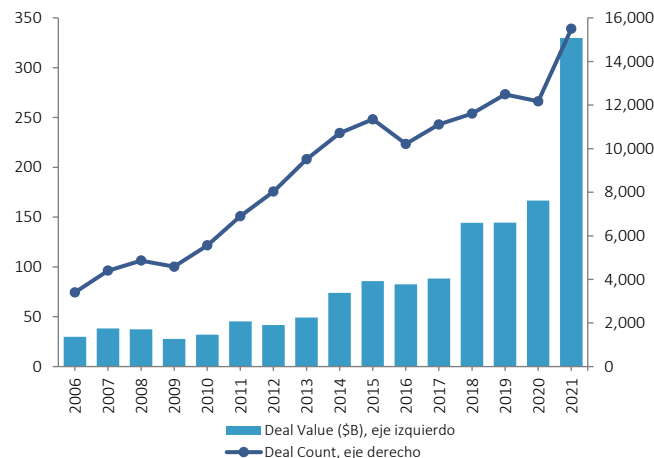
Fuente: BlackRock Alternative Investments Academy 2022.

Private Equity Fundraising
Por región | Usd Billion



Fuente: BlackRock Alternative Investments Academy 2022.

Inversión Venture Capital

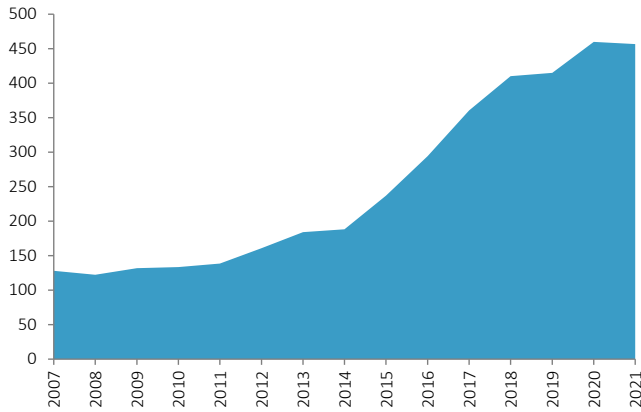


Fuente: PitchBook US Venture Capital.

1,2, 3: ver glosario última página

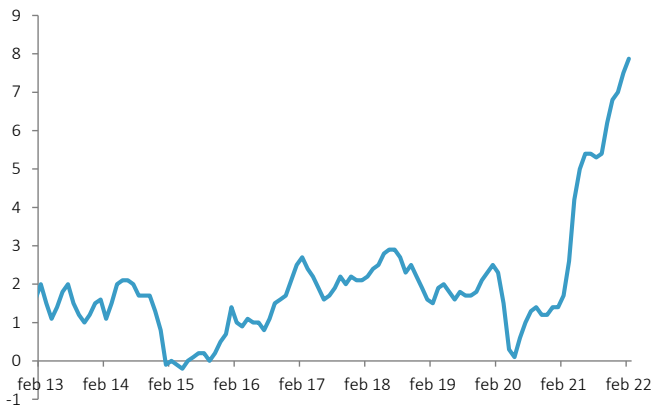
*Los unicornios son empresas que alcanzan una valorización de al menos USD 1,000 millones sin estar listadas en bolsa

Private Debt Dry Powder
Usd Billions



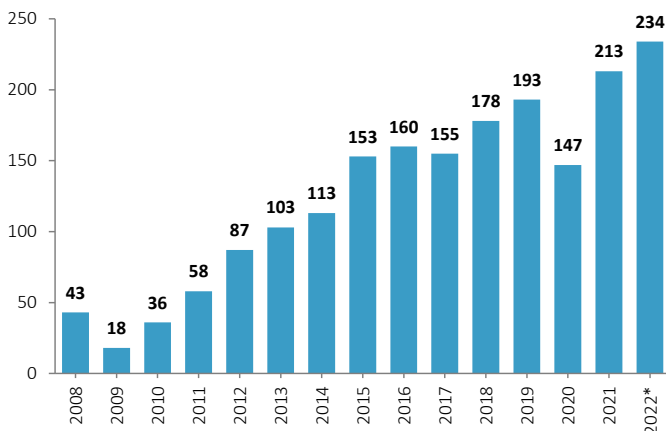
Fuente: Pitchbook Global Annual 2021 Private Debt Report

Inflación EE.UU.
Var. % YoY



Fuente: Bloomberg, datos al 1 de marzo 2022

Inversiones en Multifamily
Usd Billions



Fuente: CBRE Research

A pesar que el escenario inflacionario será uno de los principales desafíos del año 2022, las perspectivas para PE son positivas, impulsadas por tasas de interés reales negativas y el interés de inversionistas por obtener mayores rentabilidades. Por otro lado, los fondos que siguen la estrategia de *Buyout*⁴ mantendrán su *momentum*, especialmente por el bajo costo de los préstamos, que, en términos reales, es aún menor. No obstante, es clave hacer el seguimiento de las valorizaciones y evaluar cuán justas son.

Crédito Privado

Previo al inicio de la pandemia, los fondos de *Private Debt* no destacaban en métricas ni rentabilidad frente a otras sub-clases de activos alternativos. Sin embargo, las restricciones al crédito, el escaso valor en renta fija y las alzas en las tasas de interés nominales llevaron al *fundraising* de PD a USD 191.1 *billion* en el 2021.

Los inversionistas se vieron atraídos por el potencial que ofrece esta clase de activo al generar retornos descorrelacionados del mercado público, ingresos corrientes, funcionar como una cobertura o *hedge* contra la inflación al financiar los préstamos con tasa flotante (*floating rate*) y proteger ante un aumento de la tasa base.

PD luce atractivo hacia 2022, pues según Preqin, se estima un crecimiento promedio anual de 11.4% para los próximos 5 años de lo activos gestionados producto de: (i) la inflación, (ii) el crecimiento de *Private Equity* que demandará financiamiento para las estrategias de *Buyout* y, (iii) menor acceso al crédito para las empresas.

Sector Inmobiliario

Mientras más inversionistas buscan refugio frente a la inflación, el sector de inmobiliario se hace atractivo. Los dos últimos años se vivieron cambios profundos que testearon la habilidad humana para adaptarse rápido y eficientemente a una nueva forma de vivir. El trabajo flexible, el comercio electrónico y la telemedicina son algunos cambios estructurales o megatendencias que llegaron para quedarse.

4: ver glosario última página

Previo a la pandemia ya se dieron alzas en el precio de las viviendas por la alta demanda. Actualmente, con los problemas en las cadenas de suministro globales, el aumento en el costo de los insumos presionará los precios aún más, disminuyendo los incentivos a comprar. Sumado a esto, la generación milenial y Z no tienen incentivos para comprar, sólo un 40% de este grupo en EE.UU es propietario de una vivienda. En este sentido, se ve un atractivo en la estrategia *Core*⁵ y *Core+* del sector *Multifamily*⁶, puesto que crecerá la demanda por alquiler de viviendas y para los inversionistas en rentas inmobiliarias. Cabe mencionar que los contratos se reajustan cada 6-12 meses por inflación.

Por otro lado, el aumento de 200% en los costos de envío el 2021, los problemas en las cadenas de suministros y el aumento de 20% en ventas de *e-commerce*, han impulsado la compra/venta de bodegas y locales para *last-mile deliveries*⁷. Por ejemplo, en 2021 Amazon abrió 43 nuevas bodegas.

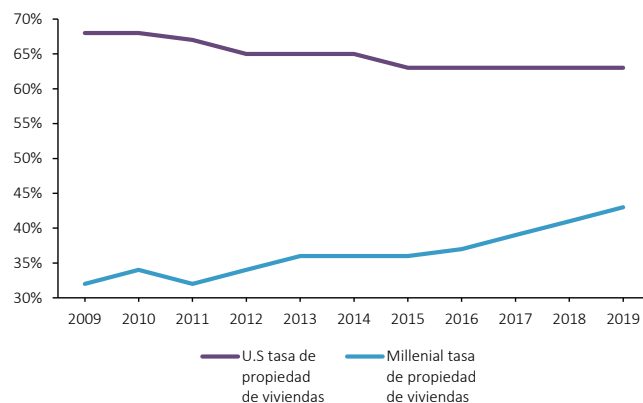
El sector inmobiliario se presenta como una oportunidad para diversificación del portafolio, acceso a ingresos estables y cobertura contra la inflación, apoyado por las expectativas de crecimiento económico post pandemia, oferta limitada de espacio y fundamentales robustos.

Infraestructura

La inversión en infraestructura captó en los últimos años el interés de inversionistas. En el periodo 2010-2021 el *fundraising* en el sector creció un 10.8% promedio anual, sobrepasando los USD 123 *billion* el 2021. De acuerdo con datos de BlackRock, esta clase de activo presenta una oportunidad de USD 100 *trillion* en las próximas 3 décadas, producto de tendencias estructurales como la descarbonización, digitalización y descentralización.

El objetivo de la economía neta de emisiones (*net zero*) requiere inversiones en todos los sectores, con foco en energía renovable. Por otro lado, el rápido crecimiento digital requiere más y mejor infraestructura física como, por ejemplo, torres de telecomunicación. Países como Francia, Suecia, Japón, Corea, Nueva Zelanda, entre otros, tienen metas *net zero* para el 2050. Así mismo, Alemania anunció una reducción del plazo en 15 años, del 2050 al 2035 para cumplir con la reducción de emisiones, esto en el contexto del conflicto entre Rusia y Ucrania.

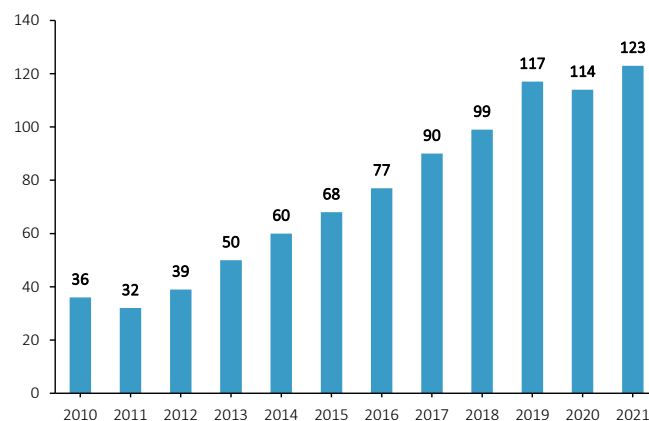
Tendencias tasa de propiedad de viviendas de Millenials



Fuente: PWC Emerging Trends in Real Estate 2022

Fundraising Infraestructura

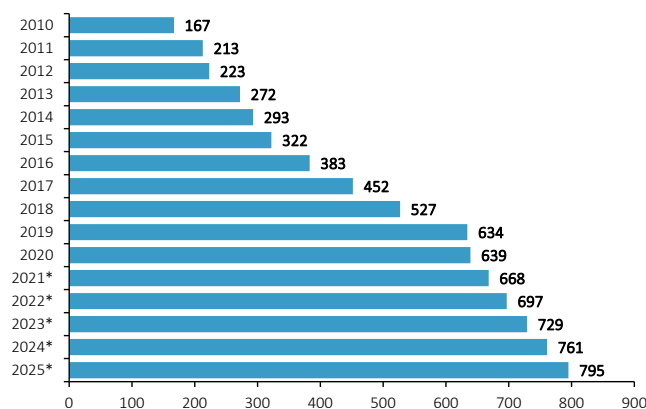
Usd billions



Fuente: BlackRock Alternative Investments Academy 2022, Infraestructura

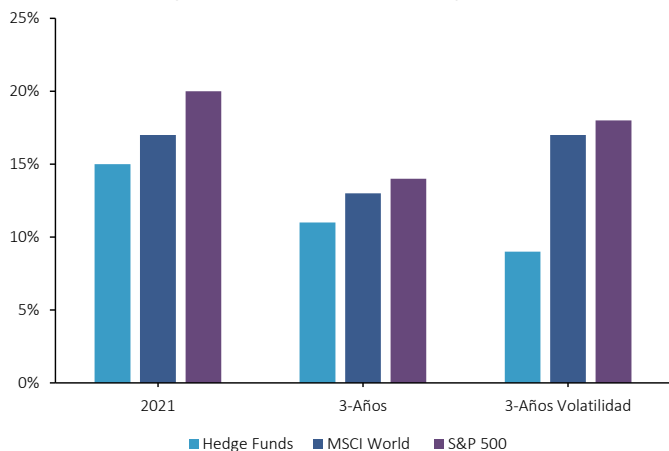
AUM Infraestructura

Usd billions



Fuente: Preqin, The Future of Alternatives 2025

Desempeño HF v/s MSCI World y S&P 500



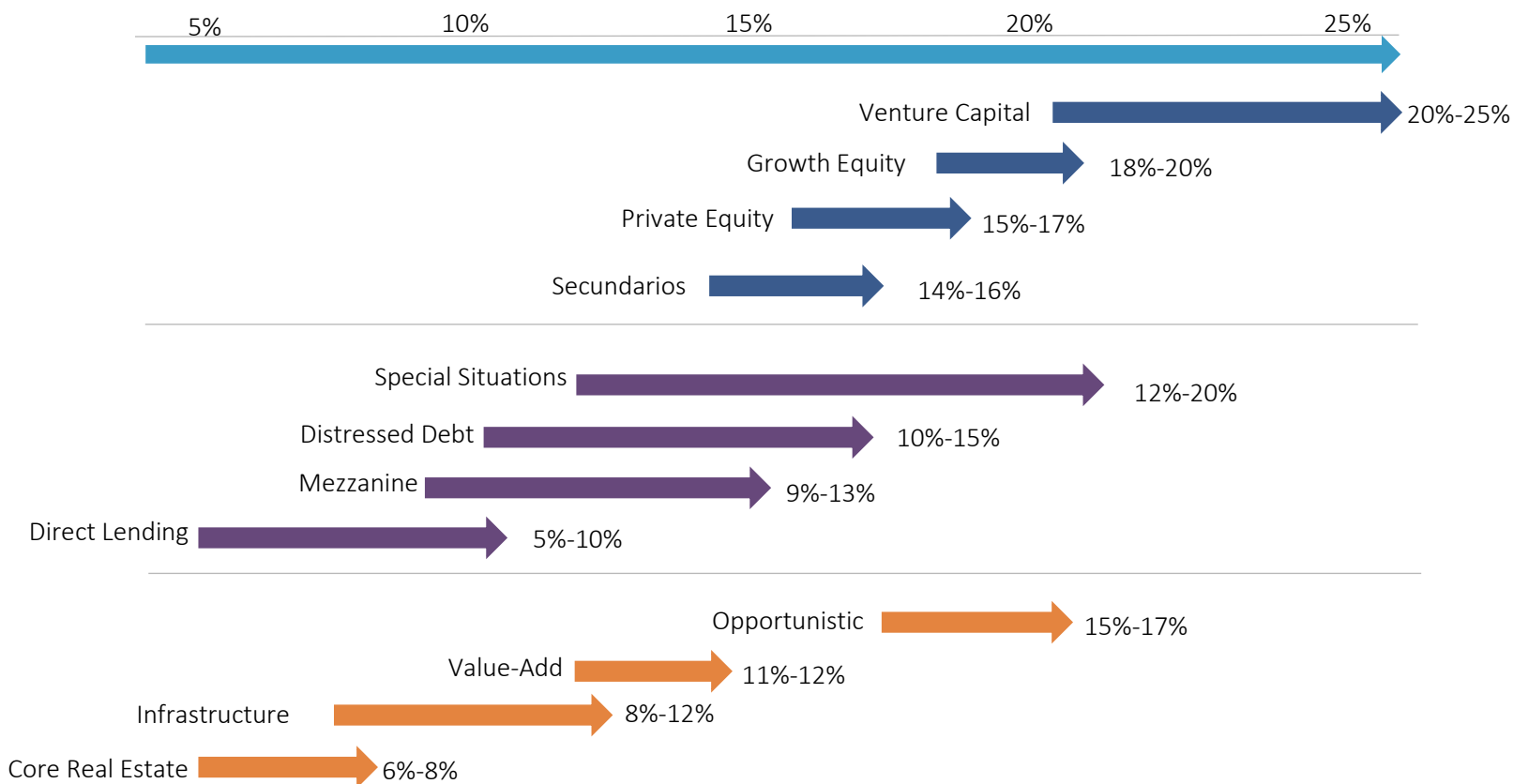
Fuente: Preqin Pro, base anualizada

Para los inversionistas esta clase de activo luce atractiva puesto que tiene correlación cercana a cero con el mercado público y provee ingresos estables. Junto a esto, se proyecta un crecimiento de 25% los próximos 5 años en el AUM de vehículos privados para el sector, es decir, USD 795 *billion*.

Fondos de Cobertura (*Hedge Funds o HF*)

El 2021, según J.P Morgan, el HF promedio tuvo rentabilidades de 10.2% relativo al 2020, llevando al AUM a sobrepasar los USD 4.32 *trillion* el primer trimestre del 2021. Dado el escenario de volatilidad global esperado para el 2022, las expectativas para los HF son positivas puesto que estos se caracterizan por tener mayor flexibilidad en las estrategias que realizan (usar deuda, derivados, vender corto o largo, etc.) beneficiándose así del alto nivel de dispersión en las valorizaciones. Asimismo, los HF que siguen estrategias macro aprovecharán los mayores premios por riesgo asociado a la mayor inestabilidad global generando rentabilidades atractivas.

Retornos Esperados



Fuente: Cambridge Associates: Retornos esperados de fondos por clase de activo

Glosario:

- > Fundraising: Levantamiento de fondos
- > Venture Capital: Capital de Riesgo
- > Exit: Planes de salida o rescate de las inversiones
- > Buyout: Adquisición de una empresa en la que los fondos utilizados para financiar la operación son en su mayoría instrumentos de deuda
- > Dry Powder: Capital disponible para invertir
- > Core: Estrategia con menor riesgo y rentabilidad. Foco en obtener rentas recurrentes y aseguradas de largo plazo
- > Multifamily: Construir para alquilar
- > Last-mile deliveries: Trayecto final de transporte de productos a usuario final

Las opiniones contenidas en el presente informe no deben considerarse como una oferta o una solicitud de compra o de venta, de suscripción o rescate, de aporte o retiro de ningún tipo de valores, sino que se publican con un propósito meramente informativo para nuestros clientes. Las proyecciones y estimaciones que se presentan han sido elaboradas por nuestro equipo de trabajo, apoyado en las mejores herramientas disponibles, no obstante, esto no garantiza que ellas se cumplan. La información contenida en este informe no corresponde a objetivos de inversión específicos, situación financiera o necesidades particulares de ningún receptor del mismo. Antes de realizar cualquier transacción de valores, los inversionistas deberán informarse sobre las condiciones de la operación, así como de los derechos, riesgos y responsabilidades implícitos en ella, por lo cual las sociedades de Compass Group y/o personas relacionadas ("*Compass Group*"), no asumen responsabilidad alguna, ya sea directa o indirecta, derivada del uso de las opiniones contenidas en este informe. Cualquier opinión expresada en este material, está sujeta a cambios sin previo aviso de Compass Group, quienes no asumen la obligación de actualizar la información contenida en él. Compass Group, sus personas relacionadas, ejecutivos u otros empleados, podrán hacer comentarios de mercado, orales o escritos, o transacciones que reflejen una opinión distinta a aquéllas expresadas en el presente informe.