

Inversiones Alternativas | Activos Reales



¿Qué son los activos reales?

Inversiones de 5 a 10 años. Los activos reales incluyen bienes raíces (inmuebles, terrenos, locales comerciales, etc.), tierras (agricultura, silvicultura, etc.), inversiones en infraestructuras (carreteras, puertos marítimos y aéreos, etc.) , activos intangibles (propiedad intelectual, derechos de autor, patentes, marcas comerciales, etc.) y oportunidades de inversiones directas.

Ventajas del tipo de Activo:

- Los flujos generados por activos reales son mas estables en el tiempo y predecibles, con una baja volatilidad, a comparación de activos financieros tradicionales
- Su uso como inversión alternativa es frecuente por su descorrelación con la evolución de los precios de activos financieros tradicionales, proporcionando a la cartera de inversión un efecto de diversificación que ayuda a mitigar riesgos
- Mayor alineamiento entre accionistas y gestores dado que el GP tiene motivación por el lado de inversionista y gestor, teniendo el incentivo de un “carried interest”

Consideraciones al Invertir:

- Una inversión en un activo real no garantiza liquidez inmediata como es el caso de mercados cotizados. Por tanto, una posición en este tipo de producto debe ser contemplado como una inversión a mediano o largo plazo.
- Modelo financiero: revisión de previsiones de ingresos, egresos, inversiones, gastos de administración. Si es construcción, costos de construcción versus estándares de la industria. Revisión de VPN, TIR, payback, flujo vs. endeudamiento, etc.
- Existen factores externos y regulatorias tales como son permisos medio ambientales, limitaciones en desarrollos, y normativas urbanísticas que pueden afectar la inversión.
- Se debe conocer bien la experiencia del equipo gestor incluyendo el track record, años de experiencia, referencias, especialización, credibilidad, etc.
- Las comisiones van en el orden del 1.25-2% por administración de los activos, 10-20% por performance (carried interest) luego de lograr un hurdle rate (% de retorno mínimo al inversionista) mínimo de entre 5-8%, con o sin catch up.