

# Inversiones Alternativas | Bienes Raíces



## ¿Qué son las Bienes Raíces?

Inversiones (5-12 años) en una amplia variedad de proyectos directos o a través de fondos de inversión (REITs), incluyendo comerciales, residenciales, vacacionales, o industriales. Adicionalmente estas varían según la etapa (desarrollos nuevos, reformas, o reposicionamientos) o el nivel de riesgo asociado al segmento objetivo del proyecto (premium, suburbios, etc.). Los principales componentes económicos de estos proyectos son la plusvalía como también pueden ser los flujos generados a través de alquileres.

## Ventajas del tipo de Activo:

- Baja correlación con activos tradicionales, lo que significa que cuando el mercado bursátil baja, los bienes raíces tienden a ser más resilientes, reduciendo así la volatilidad e incertidumbre del portafolio de inversión.
- 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 de bienes raíces 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 mediando o largo plazo.
- Es importante conocer bien la situación del mercado en términos del punto en el ciclo del mercado, la ocupación promedio dentro del mercado objetivo, los precios promedio y su evolución en el tiempo, la competencia, nuevas proyecciones de oferta y demanda, etc.
- 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 regulatorios tales como son permisos medioambientales, 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 entre 1-2.5% 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 8-12%, con o sin catch up.
- La estructura puede ser una LP, fondo en Lux, Suiza, Canadá, etc. Afecta a la fiscalidad.