VEHÍCULOS ALTERNATIVOS

EL RENOVADO ATRACTIVO DE LO NO TRADICIONAL

Las inversiones alternativas, que ofrecen una correlación baja o incluso negativa con los mercados públicos, se perfilan como una opción interesante en tiempos inciertos. El apetito por el *real estate* y los *commodities* va al alza, con instrumentos semilíquidos ahora disponibles.

POR JONATHAN TERRANOVA V.

El entorno actual, con niveles de inestabilidad no vistos en los mercados desde la pandemia del Covid-19, empieza a reforzar el atractivo de los instrumentos alternativos entre los inversionistas no institucionales. “Desde el año pasado se viene observando mayor apetito por inversiones alternativas. [Los clientes] buscan descorrelacionar y diversificar el portafolio, sobre todo cuando, como hoy, hay escenarios volátiles”, cuenta el gerente de Estrategia de Inversiones de Scotia Wealth Management Perú, Mario Guerrero.

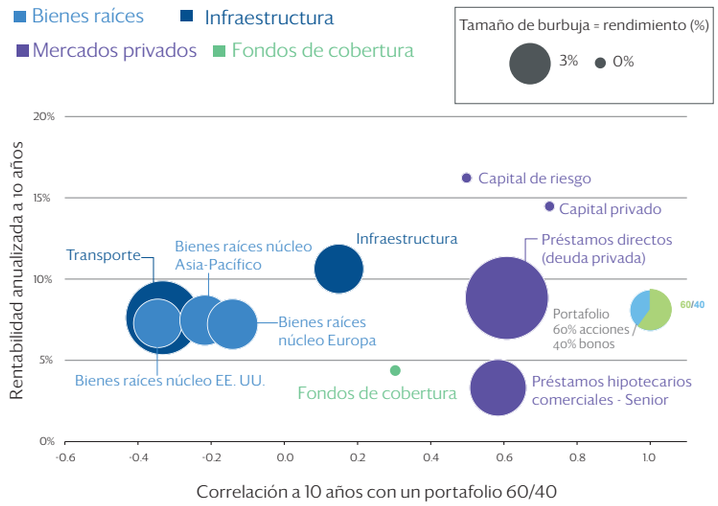
Los alternativos se constituyen como una opción para agregar a los portafolios activos menos expuestos al ruido que afecta a los mercados públicos. Por eso, la búsqueda ahora se concentra en vehículos con baja o nula correlación con los instrumentos tradicionales. “El interés es mayor en activos reales. Los que tienen una correlación baja y negativa a lo largo del tiempo son infraestructura e inmobiliario”, detalla Gabriela Santos, *chief market strategist* para las Américas de J.P. Morgan Asset Management.

Este, sin embargo, no es un comportamiento novedoso. Como recuerda Santos, en 2022, en pleno *shock* inflacionario global, activos como los de *real estate*, infraestructura y algunos *hedge funds* sirvieron de protección ante la caída generalizada de bonos y acciones. Ahora, se comienza a ver un movimiento similar.

LA SOLIDEZ DEL CEMENTO

Bajo el escenario actual, el *real estate* se presenta como una oportunidad renovada. El ciclo de subidas de tasas de interés ya es historia y las condiciones actuales ofrecen posibilidades atractivas en el sector inmobiliario. Tomando esto en consideración,

Alternativos: Correlaciones, rentabilidades y rendimientos
Correlaciones a 10 años y rentabilidades totales anualizadas a 10 años, 4T14 - 3T24



Fuente: J.P. Morgan Asset Management. Las correlaciones están basadas en los retornos trimestrales de los últimos 10 años desde 4T14 hasta 3T24. El portafolio 60/40 está compuesto por 60% acciones y 40% bonos. Las acciones están representadas por el índice S&P 500 Total Return. Los bonos están representados por el índice Bloomberg U.S. Aggregate Total Return.Las rentabilidades anualizadas a 10 años se calculan desde 1T14 hasta 4T23. Los rendimientos están basados en los últimos datos disponibles al 28 de febrero de 2025.

Iván Zárate, vicepresidente *senior* de SURA Investments Perú, considera que un inversionista sofisticado puede tener en su cartera una asignación en alternativos de entre 10% y 30%, concentrada sobre todo en *real estate* global y deuda privada, y con horizontes de inversión de al menos tres años. A esta recomendación Scotia Wealth Management agrega la de mirar incluso opciones locales. "En el Perú hay un dinamismo mayor que lo observado en el 2022 y 2023", advierte Guerrero.

FLEXIBILIDAD Y RETORNOS

Los *commodities* también están ganando protagonismo como inversión alternativa; especialmente, aquellos que tienen características de refugio, como el oro. José Larrabure, socio en Allié Family Office, confirma este interés y detalla que el oro tiene actualmente una ponderación de entre 2% y 3% en sus portafolios. La operación a través de ETF facilita el acceso y la liquidez a este metal precioso.

Históricamente, uno de los inconvenientes que alejaban a algunos inversionistas de los alternativos era su iliquidez. Pero ahora existen vehículos semilíquidos, que ofrecen cierta flexibilidad, además de buenos retornos. Joanna Castro, directora ejecutiva de Asesoría de Inversiones de *Wealth Management* en Credicorp Capital, detalla que las estructuras con 'ventanas de salida' cada dos o tres años, que se acomodan a las necesidades promedio de los clientes de gestión patrimonial, están permitiendo capturar rendimientos de doble dígito sin exponerse a la volatilidad de los mercados. "En 2024, el capital privado semilíquido rindió un 14% o 15%, y en 2022 incluso tuvo retornos positivos cuando las acciones caían", agrega. Se espera que estas cifras se mantengan en 2025, a medida que los mercados desarrollados sigan mostrando debilidad.

> LAS CONDICIONES ACTUALES OFRECEN POSIBILIDADES ATRACTIVAS EN EL *REAL ESTATE* GLOBAL

MÁS ALTERNATIVOS

Otra tendencia que hoy despierta interés es la apuesta por el modelo vertical de inversión, sobre todo en deuda privada e inmobiliario. Estas inversiones ofrecen menor riesgo, debido a que se controla la cadena del activo subyacente (en el caso de *real estate*, desde la conceptualización del proyecto hasta la posventa). Para este año, Freddy Salcedo, director ejecutivo de Conexa Financial Group, prevé crecimientos importantes en los montos que gestiona, de 45% en deuda privada y hasta 75% en inmobiliarios.

Este creciente apetito tendería a dinamizar, además, la oferta de productos que ofrezcan exposición a estos activos. Prueba de ello es que jugadores de la talla de BCP ya están desarrollando nuevos fondos mutuos enfocados en deuda privada de EE.UU. y ampliando su plataforma local de alternativos, de acuerdo con el gerente de Productos Fondos Mutuos del banco de Credicorp, Fernando Ubillús. De similar manera, Conexa buscará ampliar su gama de estrategias. Y es que, en la medida en que la volatilidad persista, es de esperarse que cada vez más inversionistas no institucionales empiecen a mirar estos activos. ■