



Inversión en Activos Alternativos Reales

Oportunidades y desafíos para los Fondos de Pensiones

Fernando Sánchez Chaigneau
Presidente de Independencia AGF



21 de noviembre de 2017

Inversión en Activos Reales

TEMAS:

1. ¿Cómo ha sido la **experiencia** de invertir en Bienes Raíces de un gestor chileno exitoso en esta clase de activos?
2. ¿**qué desafíos** presentan las peculiaridades de esta clase de activos a los inversionistas?
3. ¿Cómo responde la nueva normativa a estos desafíos?

Inversión en Activos Reales: Acceso a Flujos Preferentes



RENTAS
INMOBILIARIAS

ARRIENDOS

VENTAS

BONOS – RENTA
FIJA

SERVICIO DE
DEUDA

EBITDA



ACCIONES

DIVIDENDOS

UTILIDAD

IMPUESTOS



Inversión en Activos Reales

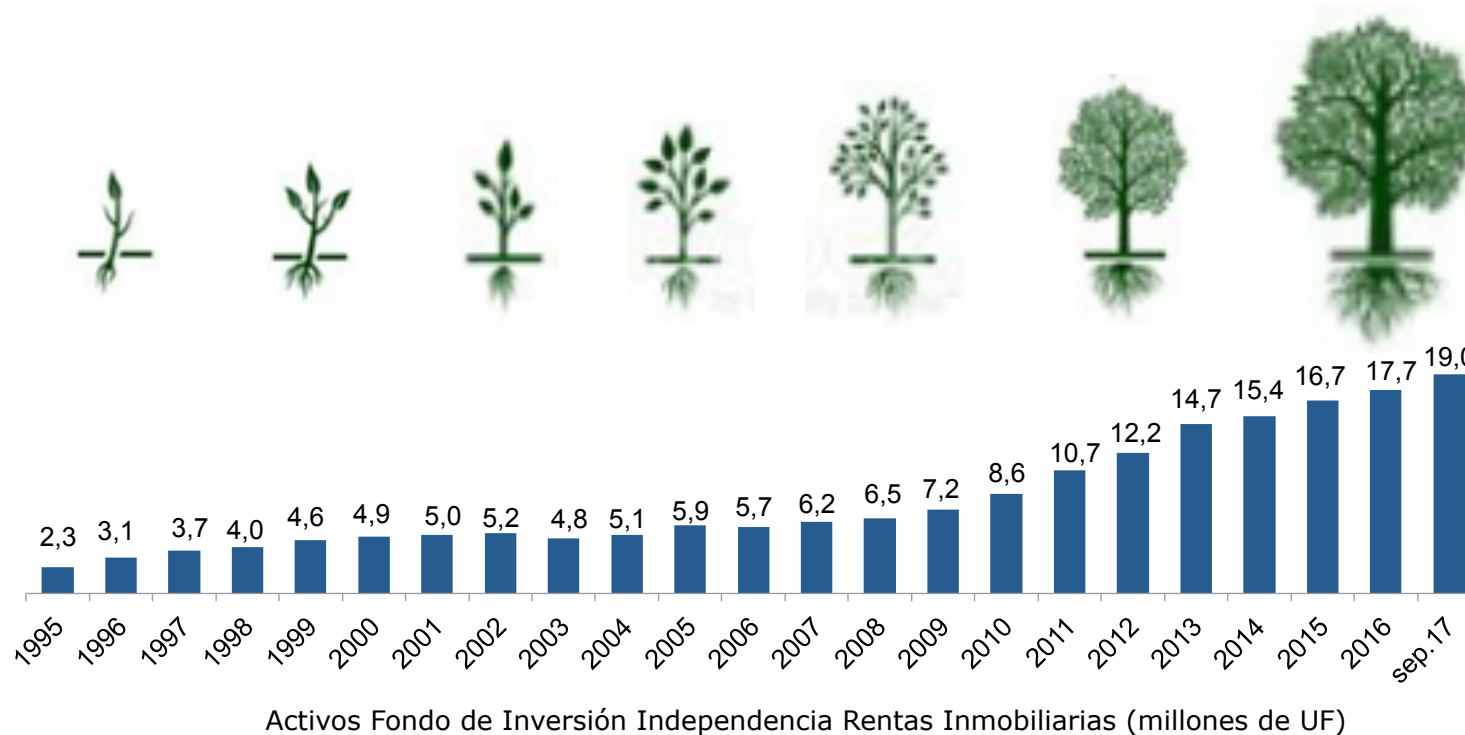
- Nuevo Régimen de Inversión permite primera incursión de los Fondos de Pensiones en contacto directo con activos reales.
- Los bienes raíces constituyen una clase de activo diferente a la renta variable y a la renta fija, que justifica un límite de inversión independiente que refleje en su valoración los componentes de plusvalía y flujo.
- Efecto diversificador por su baja correlación con renta fija y variable

Fiscal Year 2016

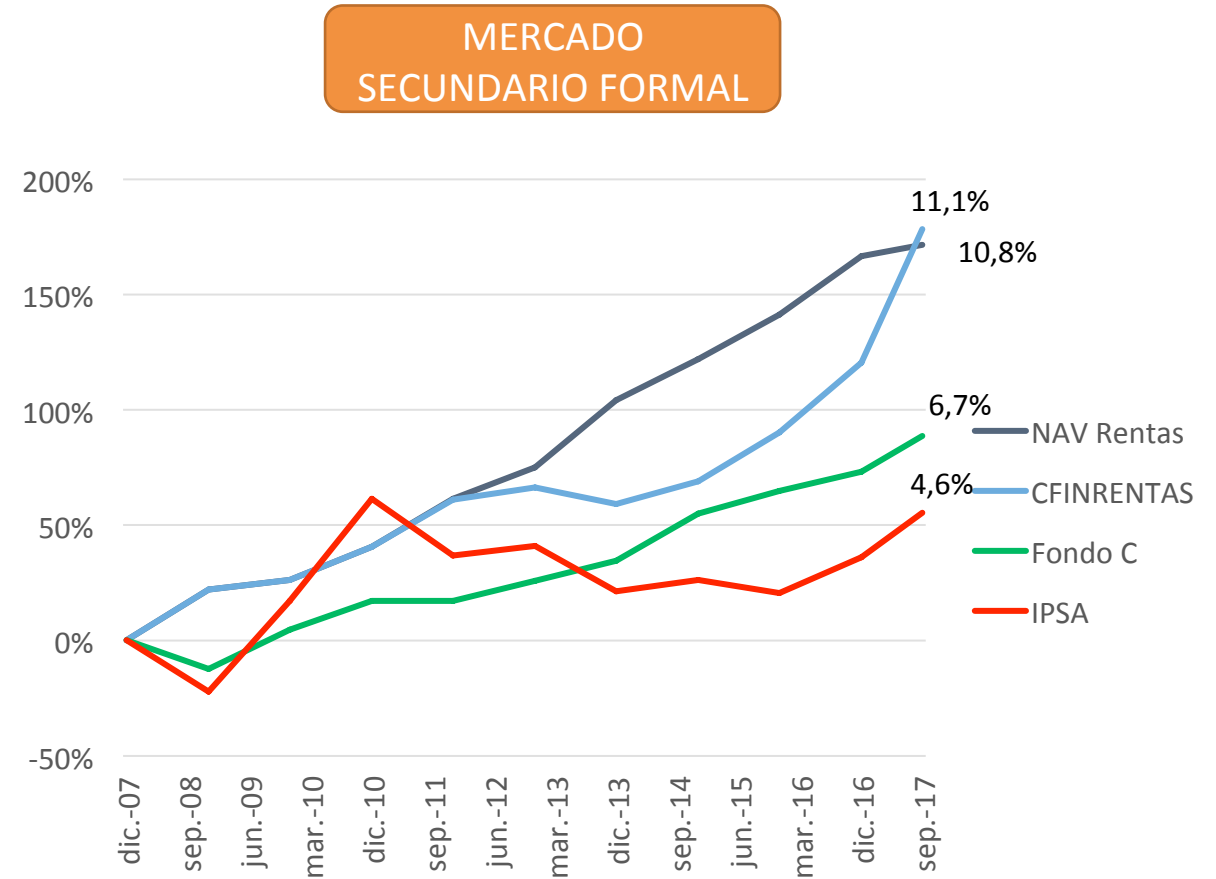
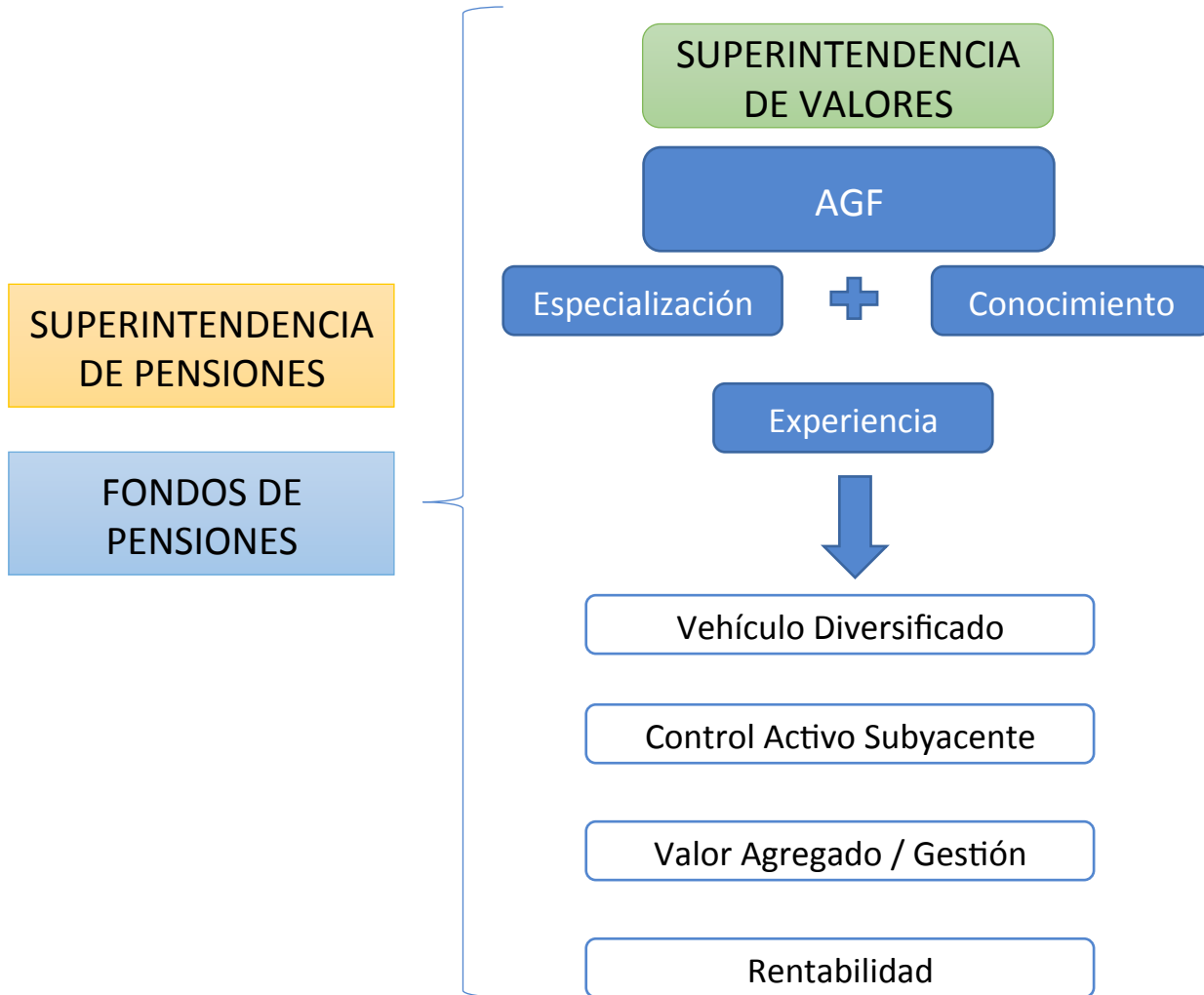
Asset Class	Strategic Asset Allocation
Domestic Equity	10.5%
Foreign Equity	7.0%
Emerging Market Equity	11.5%
Private Equity	20.0%
Absolute Return	14.0%
Real Estate	14.5%
Natural Resources	10.0%
Domestic Bonds	9.0%
Foreign Bonds	1.0%
Inflation-Linked Bonds	2.0%
High-Yield Bonds	0.5%
Total	100.0%

Inversión en Activos Reales: Proceso de Aprendizaje

- Proceso de aprendizaje paulatino.
- Necesidad de tener conocimiento profundo del mercado particular de cada activo y de sus arrendatarios (por ubicación, por tipo de bien raíz).
- Aprender a diferenciar mercados (tamaño, profundidad, horizonte inversión, por ej. Chile vs. USA).

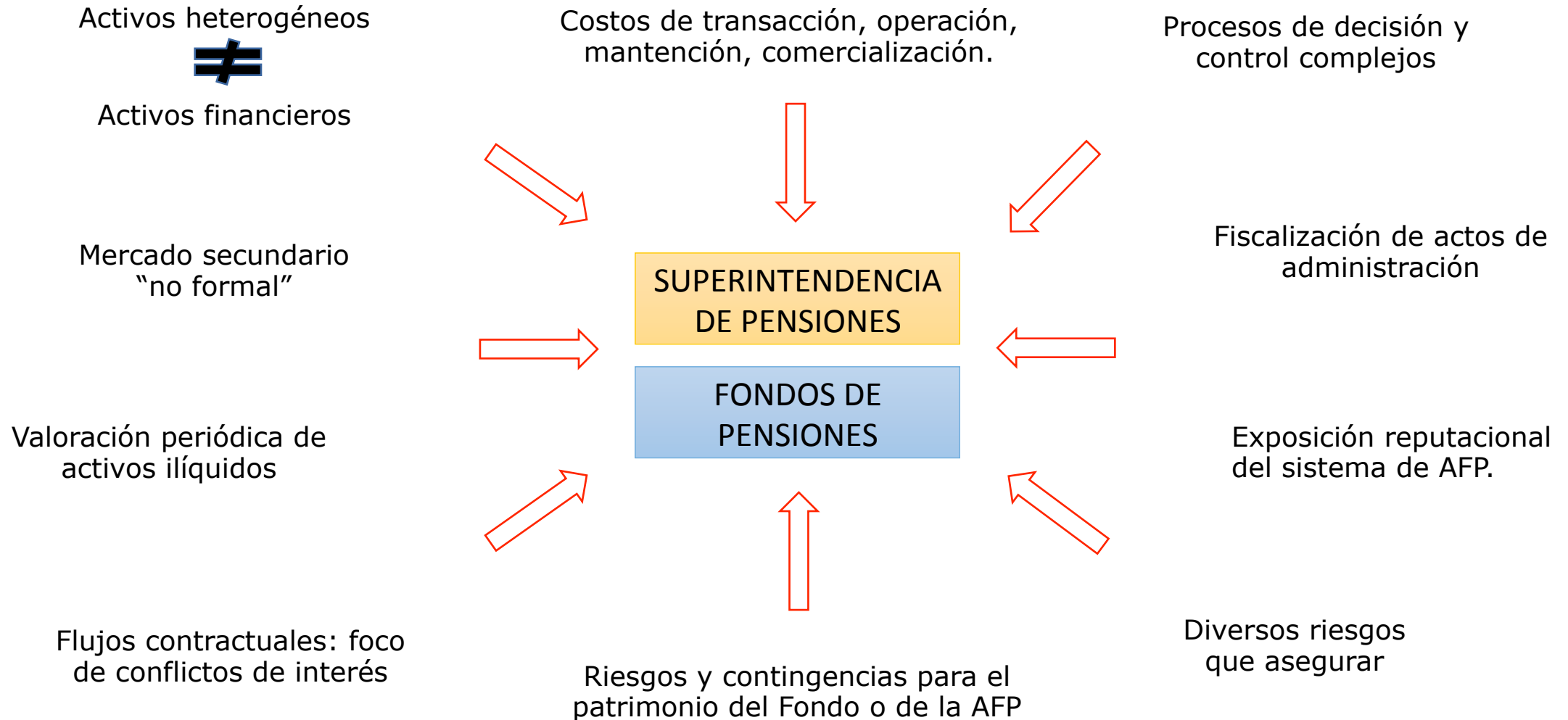


Inversión Indirecta en Activos Reales (gestión pasiva)



Fuente: SVS, Superintendencia de Pensiones, Bolsa de Comercio de Santiago

Desafíos de Inversión Directa (gestión activa)



Nueva Normativa

- Se abre un capítulo de una “dimensión desconocida”.
- Nueva normativa autoriza la inversión directa e indirecta en activos alternativos, sin entrar a precisar detalles de cómo efectuar y controlar la primera.
- Hasta ahora este tipo de inversiones sólo se ha efectuado a través de entes regulados por otro fiscalizador y que tienen instancias de decisión y controles independientes de las AFP.



Vs.



Nueva Normativa

- El ideal es que regulación iguale los incentivos (límites de inversión, tratamiento tributario rentas y plusvalías) para que los Fondos de Pensiones libremente puedan invertir directamente o a través de entes especializados regulados.
- De este modo, los afiliados y el Regulador podrían comparar el desempeño de la clase de activo en una cancha pareja.

