



Martes, 24 de agosto de 2021 | 13:11

## El plan de Sura para profundizar su apuesta en activos alternativos

Pablo Matte, gerente de inversiones, explica el programa de inversión en el mercado inmobiliario con fondos de inversión de renta residencial y capital preferente. Dos de ellos, son gestionados por BTG Pactual.



Compartir

A<sup>-</sup> A<sup>+</sup> Imprimir Enviar**Kamila Cortez**

Periodista El Mercurio Inversiones

Edificios *multifamily* en comunas como Estación Central, Santiago, Independencia, o San Miguel, son parte de la nueva apuesta de Sura en el mercado inmobiliario. La oferta de la gestora de origen colombiano también considera fondos que invierten en capital preferente, el mecanismo que permite financiar proyectos inmobiliarios.

“Hace dos años hemos venido estructurando un *asset allocation* estratégico considerando activos alternativos”, dice Pablo Matte, gerente de Inversiones y Producto de Sura Inversiones. “Se ha demostrado que mejora la relación de riesgo-retorno y baja el riesgo de las carteras, cuando se mira a plazos largos” añade.

“ Los activos alternativos estaban más cercano a inversionistas calificados, institucionales o los family offices, pero se ha ido incorporando a las recomendaciones de los distintos agentes del mercado. Esto, considerando que durante mucho tiempo en Chile hemos estado acostumbrado a la inversión más tradicional ”

PABLO MATTE  
Sura Inversiones

A través de lo que la gestora ha denominado como el 3er Programa de Activos Alternativos, Sura propone un paquete compuesto por cuatro fondos, dos de ellos de renta residencial y dos de capital preferente. La propuesta es en conjunto con BTG Pactual, administradora que gestiona dos de los fondos de inversión.

## LA OFERTA

Renta Residencial Chile, gestionado por Sura, es uno de los fondos de este programa. **El vehículo tiene un retorno objetivo entre UF + 6% a UF + 6,5%** y apunta a proyectos inmobiliarios de más de 180 unidades, edificios *multifamily* ubicados en comunas como Estación Central, Santiago, La Cisterna o San Miguel. El foco de este fondo son activos que ya estén en una etapa avanzada, o en proceso de recepción municipal.

El segundo fondo de Sura, que ya está siendo comercializado, es Capital Inmobiliario Chile, tendrá un plazo de tres años, con foco en proyectos con plazos de ejecución menores a la duración del fondo. El vehículo que se orienta al capital preferente, el cual invierte en el financiamiento de proyectos inmobiliarios a cambio de recibir una tasa de interés. Este posee un retorno objetivo de UF + 5,5% y tiene actualmente seis activos en etapa de evaluación, en sectores como Las Condes, Providencia, Independencia y Antofagasta.

Los otros dos vehículos son gestionados por BTG Pactual. **Si bien son parte de la oferta local de fondos de inversión desde hace algunos meses, se sumaron a fin de diversificar la propuesta.** Uno de ellos es Renta Residencial, que espera tener al cierre de 2021 un portafolio de 7 millones de UF (unos US\$ 265 millones). Esto, a través de una inversión en 13 edificios de *multifamily*, en las comunas de Estación Central, Independencia y en Santiago Centro, totalizando más de 5.000 departamentos.

El segundo fondo de BTG es Financiamiento Inmobiliario Preferente, con una duración de dos años plazo y que se enfoca en proyectos que ya cuentan con permiso de edificación aprobados. El fondo ya realizó un primer levantamiento de capital por 500 mil UF, y preparan el segundo por el mismo monto.

La duración del programa de activos alternativos, que apunta a un retorno objetivo de UF + 5,5%, es de cinco años y el monto mínimo de inversión es de \$10 millones. En tanto que, la duración de los fondos corresponde a tres años, en el caso de los vehículos de capital preferente y de siete años, para los de renta residencial.

Matte apunta a los factores que fundamentan este tipo de inversiones, entre ellas la escasez de viviendas y su valor, sumado al acceso a los créditos. "En el caso de la renta residencial el riesgo es que el arrendatario no pueda pagar. Pero, por ejemplo, hoy contamos con subsidios a la clase media y en la medida que las políticas gubernamentales faciliten a las personas cumplir con sus pagos en momentos complejos vemos un escenario favorable para los inversionistas".

Añade que hoy es clave invertir en activos que tengan un foco en vivienda de calidad. "La preocupación debe estar en invertir en vivienda digna, con buena conectividad y servicios, proyectos que sean amigables con la misma comunidad y con el entorno donde participa, un proyecto que tenga éxito en la aprobación de las distintas instancias normativas y legales", dice Matte.

Previamente Sura ya había otros dos programas de activos alternativos, el primero de ellos con foco en deuda privada, capital privado y renta inmobiliaria, junto a Pimco, Oaktree y Partners Group. Mientras que el segundo, apuntó a la deuda privada local y estuvo compuesto por fondos de las gestoras Ameris Capital, Sartor y Toesca. Ambos programas contaron con la participación de 400 a 450 inversionistas, cada uno.

"Los activos alternativos estaban más cercano a inversionistas calificados, institucionales o los *family offices*, pero se ha ido incorporando a las recomendaciones de los distintos agentes del mercado. Esto, considerando que durante mucho tiempo en Chile hemos estado acostumbrado a la inversión más tradicional", dice Matte.