

HERNÁN MARTIN
 CEO DE BTG PACTUAL ASSET
 MANAGEMENT

“A diferencia de años anteriores, el mercado de capitales chileno está bastante mejor”



■ El ejecutivo es optimista para lo que viene. “Estamos positivos para los próximos 12 meses. Pese a las elecciones, el ciclo político tiene una discusión positiva de crecimiento y seguridad”.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

Más de 50 integrantes de los equipos de inversiones de clientes institucionales del mercado local, como AFP, aseguradoras y *multifamily offices*, llegaron este miércoles hasta las oficinas de BTG Pactual, durante su más reciente Asset Day.

En el encuentro se tomó el pulso de los inversionistas con la conversación centrada en una serie de temas, tanto internacionales, como locales.

Uno de los actores clave por parte de la gestora en las reuniones fue el gerente general de BTG Asset Management, Hernán Martín. En entrevista con DF, el ejecutivo destacó que “a diferencia de años anteriores, el mercado de capitales chileno está bastante mejor en sus distintas industrias”.

El capital, dijo, estaría repartido en diferentes bolsillos, lo que eleva las expectativas del mercado. Por una parte, las aseguradoras están experimentando altas ventas de seguros de vida, que llegan a unas UF 11 millones mensuales.

Además, ha habido una recuperación de los activos de los fondos de pensiones a niveles cercanos a los que se exhibían previo a los retiros, de US\$ 208 mil millones. Por último, se observa un alto flujo a fondos mutuos desde los depósitos a plazo, acumulando US\$ 86 mil millones a nivel industria.

Y en medio del panorama polí-

tico local, el ejecutivo ve vientos de cola. “Estamos positivos para los próximos 12 meses. Pese a las elecciones, el ciclo político tiene una discusión positiva de crecimiento y seguridad”, afirmó.

A eso se suman otros drivers, como el ciclo de baja de tasas del Banco Central, el moderado impacto final de los aranceles de EEUU en Chile, y el aterrizaje suave de China.

Sin embargo, “hay otros indicadores que hacen tener una duda mayor, que es la industria de fondos de inversión, productos más de largo plazo”, alertó el ejecutivo.

Si bien los recientes reportes de la industria muestran un tamaño de US\$ 36 mil millones, “se debe limpiar ese número”, aclaró.

“Si uno saca los fondos accionarios y de renta fija y los *feeders*, que es plata que no se queda en Chile, solo quedan los inmobiliarios, deuda privada, infraestructura y otros activos ligados a la economía, que son solo US\$ 16 mil millones o UF 400 millones”, afirmó.

Este segmento “en los últimos cuatro años está pegado, crece marginalmente un 3%, y debiera ser mucho más que eso”, alertó.

Para Martín, “si el próximo Presidente o Presidenta es más cercano al mercado, lo importante es qué tanto puede perdurar esa política, que no tengamos alzas y caídas bruscas, que no hacen bien” a la perspectiva a largo plazo.

Apuesta inmobiliaria

En el mundo inmobiliario, BTG ve un espacio de entrada en el segmento residencial, impulsado por el subsidio al crédito hipotecario. Sin embargo, anticipó que “todavía no es un minuto para el desarrollo inmobiliario, porque sigue el sobrestock”.

- **¿Dónde está la oportunidad?**

- En la deuda privada con colateral de stock de activos terminados.

- **¿Pese a que han bajado las tasas en el último tiempo?**

- Siguen muy buenas, la tasa larga en Chile están cerca del 2,4% en el BCU (Bonos del Banco Central en UF) a 10 años.

- **Más allá de lo residencial, ¿cómo avanza el fondo Renta Comercial?**

- En Santiago centro la vacancia baja fuerte. Recientemente colocamos 7 mil metros cuadrados en el activo Torre Amunátegui, con un total de 13 mil en el año.

- **Lograron la prórroga del fondo con el compromiso de un plan de ventas. ¿Cómo avanza eso?**

- A pesar de que la cuota del fondo en el mercado secundario sigue castigada, todas las ventas que hemos hecho han sido por sobre la valorización de la tasación.

- **¿Vienen nuevas ventas?**

- Tenemos procesos abiertos con gestores conocidos, como CBRE o Colliers, y conversaciones por activos puntuales, que nos llegan

“Si el próximo Presidente o Presidenta es más cercano al mercado, lo importante es qué tanto puede perdurar esa política, que no tengamos serruchos (de subidas y caídas en los activos), que no hacen bien”.

directo y las gestionamos.

- **Los centros logísticos viven un boom entre inversionistas. ¿Ven oportunidades en el sector?**

- Estamos en un *roadshow* para un fondo de renta industrial.

- **¿Cómo invertirán?**

- Tiene parte de desarrollo y otra de renta, con activos específicos como destino, de los que el fondo va a ser dueño.

- **¿Interés en pensiones?**

- En el marco de la reforma de pensiones, ¿ven oportunidades

de entrada?

- Queríamos entender los *timings*, las dinámicas y otros aspectos (de la licitación del FAPP). Para poder estar interesados o no, tenemos que saber de qué se trata. Estamos en un paso bastante previo a sondear una alternativa de inversión.

- **¿Cuáles son los factores que podrían definir el interés?**

- Qué restricciones pueden llegar a tener. Por ejemplo, si van a pedir ser un ente independiente instalado en otro edificio, no hay ninguna sinergia.

También son importantes los plazos de inversión, la exigencia de rescate, y el orden de magnitud de ingreso, si es que se va a limitar a un perfil técnico, si se va a licitar solamente por precio, o si estará abierto a extranjeros, entre otros.

- **¿Qué elementos levantan duda sobre el régimen de inversiones?**

-Cuál es el *benchmark*, cada cuánto tiempo se va a cambiar, qué se hace con los alternativos, la licitación del *stock*, o cuál es la holgura que van a tener las AFP respecto a la cartera de referencia.

(Ese índice) no es trivial. Mover US\$ 208 mil millones, que van a ir creciendo a tasas mayores, no es un trabajo menor. Que se implemente bien, de manera gradual, es lo mejor y para eso tiene que haber claridad de cuáles van a ser los criterios.

Hoy hay mucha incertidumbre respecto a eso.