



**PUENTE**

desde 1915

Gestión Patrimonial & Mercado de Capitales

# Diversificación y oportunidades

## PUENTE VIEW

Weekly - **Inversiones Alternativas**

---

PUENTE VIEW es un reporte semanal que se produce a partir del análisis de los principales asset classes globales de Renta Variable, Renta Fija, Rates y FX, Commodities y Alternativos.

# Diversificación y oportunidades

## Nuestro Análisis

- Los inversores continúan expandiendo sus carteras de *private equity* (PE), apuntando a los sectores tecnológicos y de salud, y a compañías que muestran solidez financiera y valoración positiva en cuanto a la sustentabilidad.
- La deuda privada se expande al posicionarse como un sustituto a los mercados tradicionales de crédito que presentan retornos bajos e incluso negativos.
- Las inversiones en propiedades de alquiler en EE. UU. se muestran como un refugio contra la inflación, brindando retornos reales elevados por fuera de las principales metrópolis.

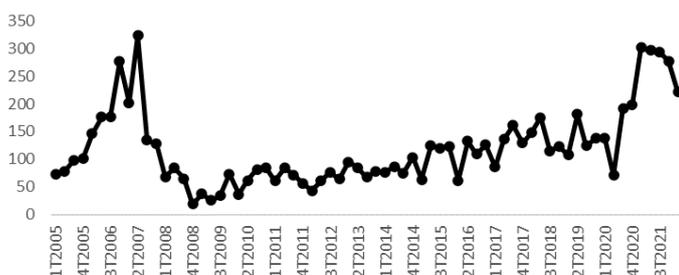
## Escenario

Las inversiones alternativas no son ajenas a los factores que generan la volatilidad actual vista por los mercados cotizantes. No obstante, continúan presentando una posibilidad de diversificación y retornos diferenciales en segmentos selectos.

## Puente View (Private Equity)

El encarecimiento del crédito, a partir de los aumentos de las tasas de referencia por parte de los principales bancos centrales, provocó un descenso en la cantidad y el tamaño de las transacciones de fusiones y adquisiciones de private equity desde comienzos de 2022.

Evolución del valor de transacciones de PEs (miles de millones de USD)

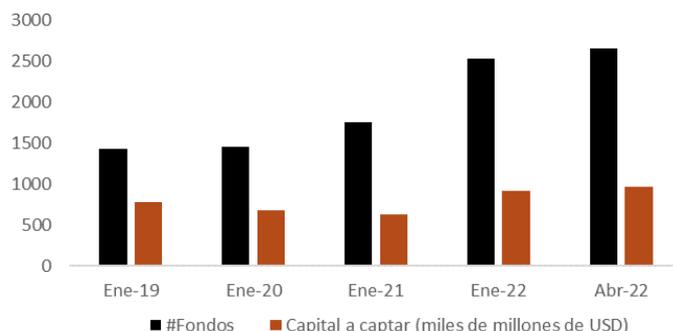


Fuente: Puente, EY, Dealogic.

La baja interanual (-27%) en el valor de las operaciones se debe principalmente a que las compañías no cotizantes suelen tener un **apalancamiento financiero (deuda/resultados operativos)** que, en promedio, duplica al de compañías que cotizan. Esto ocasiona que las utilidades netas se vean perjudicadas por **mayores costos de intereses** y se incrementa el riesgo por la **exposición a deudas de tasas variables**. Ante este escenario, **los fondos de inversión de private equity se muestran más selectivos a la hora de invertir su capital**.

Sin embargo, es importante notar, que los **inversores privados continúan incrementando su apetito por el segmento**. En la actualidad, más de 2.500 fondos de PE se enfocan en recaudar aproximadamente un billón de dólares.

Fondeo y cantidad de PEs



Fuente: Puente, Preqin.

Como resultado, y más allá de la desaceleración en operaciones luego de los récords vistos en 2021, el **segmento mantiene su dinamismo y acumula capital para utilizar en el corto plazo**. **Lucen atractivas las industrias de la tecnología y la salud y las compañías con buena valoración en parámetros de sustentabilidad (ESG)**.

## Puente View (Deuda privada)

Los mercados de deuda cotizante continúan mostrando retornos negativos, afectados por los incrementos de tasas de referencia, la guerra ruso-ucraniana y la inflación elevada. **La opción que provee la deuda privada se expande ante este marco, aunque con un diferencial de riesgo algo mayor**.

En el año 2021, los fondos de deuda privada captaron USD 195 mil millones, de los cuales se destinaron USD 113 mil millones a financiar compañías de menor calidad crediticia que las que típicamente emiten bonos de grado de inversión.

Esta deuda está generalmente asociada a empresas más pequeñas, que tienen negocios menos diversificados,

menor capacidad para transferir el aumento de costos a sus consumidores y mayor vulnerabilidad a los vaivenes económicos. A su vez, los **apalancamientos de las compañías adquiridas son más elevados** a medida que los fondos de deuda privada relajan levemente las condiciones para el acceso al capital.

En un contexto donde los programas de emergencia de pandemia gubernamentales comienzan a desarmarse, **los hogares y empresas vulnerables podrían tener menos recursos para afrontar el pago de los intereses e incrementar las (aún bajas) tasas de default.**

Por este motivo, se ven favorecidas las carteras de deuda que: **i) muestren selectividad a nivel sectorial; ii) puedan mantener un diferencial que compense el riesgo adicional contra la deuda cotizante ante un aumento de tasas; y iii) tengan sólidos fundamentos.**

## ■ Puente View (Bienes Raíces)

El segmento residencial de EE. UU. continúa incrementando sus precios, dada la **poca disponibilidad de propiedades** a la venta que presenta el mercado actual. No obstante, se espera, que los aumentos en los **intereses de las hipotecas** favorezcan eventualmente la estabilidad en las valuaciones.

La mediana de precios de las unidades familiares se aproximó a los USD 429 mil a finales del primer trimestre de 2022, luego de **aumentar 30% en comparación con el inicio de la pandemia** (1er trimestre de 2020). La **migración interna** que trajo la pandemia y la expansión del trabajo remoto encareció las tasaciones por **fuera de las ciudades grandes hacia sectores más residenciales**. Podemos notar en el cuadro inferior como los precios en la zona del noreste (Nueva York, Boston, Washington DC) aumentaron sólo 10% en los últimos dos años, mientras en la región central el incremento fue de 41%.

*Evolución de precios de venta para propiedades residenciales por región:*

	1T 20 (000 USD)	1T 22 (000 USD)	Variación
<b>EEUU</b>	<b>329</b>	<b>429</b>	<b>30,3%</b>
Noreste	512	563	10,0%
Central	288	407	41,1%
Sur	280	382	36,6%
Oeste	412	557	35,3%

Fuente: FRED (St. Louis FED)

Este efecto se trasladó al precio de los alquileres que muestra una disponibilidad de unidades de solo 5,8%, muy por debajo del promedio de los últimos 20 años de 8,5%. **Los valores de las rentas aumentaron un 11% en el último año, especialmente en**

**el estado de la Florida, que ocupa 8 de los 10 primeros puestos en incrementos de valores desde el inicio de la pandemia.**

*Los 10 condados con mayor aumento en alquileres residenciales durante la pandemia:*

	1T22 (USD/mes)	1T22/1T20
Naples-Marco Island (FL)	1991	39,0%
North Port-Sarasota-Bradenton (FL)	1900	35,0%
Tampa-St. Petersburg-Clearwater (FL)	1619	29,0%
Las Vegas-Henderson-Paradise (NV)	1376	28,0%
Phoenix-Mesa-Chandler (AZ)	1550	28,0%
Cape Coral-Fort Myers (FL)	1679	28,0%
Crestview-Fort Walton Beach-Destin (FL)	1493	27,0%
Port St. Lucie (FL)	1642	27,0%
Jacksonville (FL)	1349	24,0%
Orlando-Kissimmee-Sanford (FL)	1608	24,0%

Fuente: The Washington Post

**En general, las inversiones en bienes raíces residenciales para alquilar en EE. UU. han mostrado retornos por encima de la inflación y lucen atractivos en el corto plazo ante el faltante de unidades y los fenómenos migratorios de postpandemia.**

El segmento comercial, específicamente el de oficinas, fue el de peor rendimiento con un incremento de 1,2% en rentas y vacancia de 15,7%. En contraposición, los centros de depósitos y logística cerraron el 2021 con una tasa de vacancia mínima histórica de 3,4%. **Esto provocó un aumento en los alquileres de 8-10% anual, tendencia que se espera continúe en 2022.**

Índices utilizados:

Global: Bloomberg Multiverse  
 Grado de Inversión: Bloomberg Barclays Global Credit Investment Grade  
 Grado de Inversión Soberanos: BofA Investment Grade World Sovereign Bond  
 Grado de Inversión Corporativos: Bloomberg Barclays Custom Investment Grade Corporate  
 Alta Rentabilidad: Bloomberg Barclays Global High Yield  
 EEUU: Bloomberg US aggregate  
 Soberanos: Bloomberg Global Aggregate Credit - Non-Corporate - Sovereign  
 Emergentes (EM) Soberanos: Bloomberg EM USD Sovereign + Quasi-Sov  
 EM Sob - LatAm: Bloomberg EM USD Sovereign: LatAm  
 EM Sob - Asia: Bloomberg EM USD Sovereign: Asia  
 EM Sob - EMEA: Bloomberg EM USD Sovereign: Asia  
 EM LatAm: Bloomberg Emerging Markets USD Aggregate - Latin America  
 EM Asia: Bloomberg Emerging Markets USD Aggregate - Asia  
 Corporativos: Bloomberg Global Credit - Corporate  
 Emergentes Corporativos: Bloomberg Emerging Markets USD Aggregate - Corporate

## Nuestras oficinas

---

### Argentina

**0800 666 7836 / 0810 666 4717**

**info@puentenet.com**

**www.puentenet.com**



### Paraguay

**(+595) 21 237 6991**

**info@puentenet.com.py**

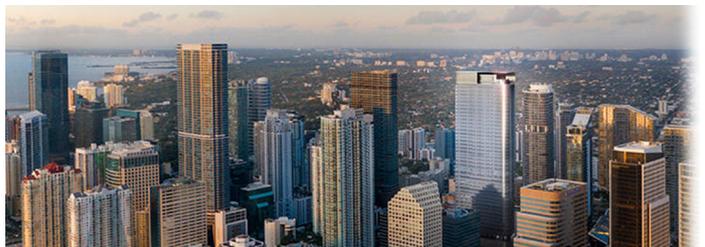
**www.puentenet.com.py**

### Uruguay

**0800 2800**

**contacto@puentenet.com.uy**

**www.puentenet.com.uy**



### Estados Unidos

**(+1) 786 589 6071**

**contacto@puentenet-usa.com**

El contenido de este documento es meramente informativo y no constituye oferta pública de valores extranjeros, ni está dirigido al público general. Verifica la disponibilidad de estos productos con su Asesor Financiero. Este documento, y la información y estimaciones y alternativas en él expresadas contiene información general correspondiente a la fecha de emisión del informe que está sujeta a cambios sin previo aviso. PUENTE no se responsabiliza ni se encuentra obligado a notificar tales cambios o actualizar los contenidos del presente. No ha sido emitido para entregar a clientes particulares. No se garantiza que la información que incluye sea exacta y completa y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Este documento y sus contenidos no constituyen una oferta, invitación o solicitud para la compra o suscripción de valores u otros instrumentos, ni para decidir o modificar inversiones. En forma alguna este documento o su contenido constituyen la base para un contrato, compromiso o decisión de cualquier tipo. Los contenidos de este documento se basan en información disponible de manera pública y que ha sido obtenida de fuentes consideradas confiables. No obstante, tal información no ha sido verificada en forma independiente por Puente y, en consecuencia, no puede proveerse una garantía, ni expresa ni implícita, respecto de su precisión o integridad. PUENTE no asume responsabilidad de ningún tipo por cualquier resultado negativo consecuencia del uso de este documento o su contenido. Bajo ninguna circunstancia podrá ser Puente considerado responsable por el resultado de las inversiones que un inversor efectúe basándose en la información o estimaciones aquí incluidas. Ningún destinatario de este documento podrá distribuir o reproducir el presente o alguna de sus partes sin el previo consentimiento escrito de Puente. El no cumplimiento de estas restricciones puede quebrantar las leyes de la jurisdicción en la que dicha distribución o reproducción ocurriera.