

**Clase de activos: Private Equity y otros  
Private Assets  
Documento informativo destinado a los clientes**

Banque Bordier & Cie SCmA

# Clase de activos: Private Equity y otros Private Assets

## Documento informativo destinado a los clientes

*Esta ficha educativa presenta de forma sencilla en qué consisten las inversiones en private assets como clase de activos de inversión no cotizados. Está dirigida a clientes sin conocimientos financieros y **no sustituye**, en su caso, a la documentación informativa o contractual oficial puesta a disposición de los inversores.*

Los *private assets* constituyen una clase de activos que agrupa inversiones no cotizadas, entre las que se incluyen en particular el *private equity*, la *private debt*, las infraestructuras y el inmobiliario no cotizado.

## 1. Introducción

Los *private assets* son una forma de inversión a largo plazo que consiste en invertir en activos no cotizados, como empresas, instrumentos de deuda, infraestructuras o activos inmobiliarios. Esta clase de activos permite a los inversores acceder a oportunidades fuera de los mercados financieros tradicionales.

A cambio de unas perspectivas de rentabilidad potencialmente atractivas, los *private assets* se caracterizan generalmente por una liquidez limitada, un horizonte de inversión a largo plazo y riesgos específicos según la estrategia considerada, lo que los convierte en inversiones destinadas principalmente a inversores que dispongan de la capacidad financiera y del horizonte temporal adecuados.

## 2. ¿Qué son los *private assets*?

Los *private assets* se refieren a inversiones en activos no cotizados, ya sea directamente o a través de fondos especializados. Esta categoría incluye, en particular, inversiones en capital de sociedades no cotizadas (*private equity*), financiación mediante instrumentos de deuda (*private debt*), infraestructuras e inmobiliario no cotizado.

Los inversores poseen participaciones en un fondo de *private assets*, proporcionales a su compromiso. El valor de estas participaciones evoluciona en función del rendimiento de los activos subyacentes y de las condiciones de salida o de reembolso previstas según la estrategia del fondo.

A diferencia de los fondos cotizados, los *private assets* no se basan en una valoración diaria de mercado. Las inversiones se realizan con una visión a largo plazo y la valoración de los activos se lleva a cabo generalmente de forma periódica, en la mayoría de los casos trimestralmente.

### Ejemplo concreto:

Por ejemplo, un fondo de *private assets* puede invertir en una empresa industrial para apoyar su expansión, conceder financiación privada a una sociedad no cotizada o adquirir activos de infraestructura con vocación de rentabilidad a largo plazo.

### 3. Características principales de los *private assets*

Los fondos de *private assets* presentan características específicas que los distinguen de las inversiones cotizadas tradicionales, tanto por la naturaleza de los activos financiados como por el horizonte de inversión, el nivel de liquidez y el modo de creación de valor o de generación de ingresos.

- **Inversión en activos no cotizados:** los activos financiados no cotizan en bolsa, lo que implica una valoración menos frecuente y, en determinados casos, más subjetiva.
- **Horizonte de inversión a largo plazo:** los fondos de *private assets* suelen tener una duración de varios años, incluyendo una fase de inversión, de gestión o acompañamiento y, posteriormente, de salida o liquidación.
- **Liquidez limitada:** en principio, los inversores no pueden rescatar sus participaciones en cualquier momento. Las salidas o reembolsos se producen según la estrategia del fondo, durante la liquidación del vehículo o, en algunos casos, a través de mercados secundarios específicos.
- **Transferibilidad limitada de las participaciones:** las participaciones en fondos de *private assets* **no** son, en principio, **libremente transferibles**. Cualquier cesión a un tercero suele estar prohibida o sujeta a **restricciones importantes**, como el acuerdo previo del gestor o el cumplimiento de condiciones específicas previstas en la documentación del fondo. Esta falta de transferibilidad refuerza el carácter **ilíquido y a largo plazo** de este tipo de inversión.
- **Creación de valor o generación de ingresos:** según la estrategia considerada, los gestores pueden intervenir activamente en la estrategia, la gobernanza y la organización de los activos financiados, o bien buscar una generación de ingresos contractuales y recurrentes.
- **Acceso restringido:** Los *private assets* suelen estar reservados a inversores cualificados o profesionales, debido a su perfil de riesgo y a su horizonte a largo plazo.

### 4. Objetivo de los *private assets*

El objetivo principal de los *private assets* es ofrecer exposición a activos no cotizados con una lógica de creación de valor a largo plazo, de generación de ingresos o de diversificación patrimonial, según la estrategia seguida.

A diferencia de las inversiones cotizadas, la rentabilidad no depende de las fluctuaciones diarias de los mercados, sino principalmente del rendimiento de los activos subyacentes, de su capacidad de generación de flujos y de las condiciones de salida o reembolso al término del periodo de inversión.

## 5. ¿Cuáles son los principales tipos de estrategias en los *private assets*?

Las inversiones en *private assets* pueden adoptar diferentes formas, dependiendo de la naturaleza de los activos financiados, de su grado **de madurez** y **de la estrategia que siga el fondo**. Entre las principales estrategias figuran las siguientes:

- **Capital riesgo (Venture Capital)**

Esta estrategia consiste en invertir en empresas jóvenes o innovadoras, a menudo en fase de puesta en marcha o de fuerte crecimiento. El potencial de rentabilidad puede ser elevado, pero el riesgo de pérdida de capital es importante, debido a la incertidumbre relacionada con el desarrollo de estas empresas.
- **Capital de desarrollo (Growth Capital)**

Los fondos de capital de desarrollo invierten en empresas ya consolidadas, con el fin de financiar su crecimiento, su expansión geográfica o el lanzamiento de nuevos productos. El perfil de riesgo suele situarse a medio camino entre el capital riesgo y las estrategias más maduras.
- **Capital de transmisión (Buyout)**

Esta estrategia tiene como objetivo la adquisición de participaciones mayoritarias en empresas maduras, a menudo en el marco de operaciones de transmisión o reestructuración. El objetivo es mejorar el rendimiento de la empresa antes de su posterior reventa. En algunas operaciones se puede recurrir al endeudamiento.
- **Infraestructuras**

Esta estrategia consiste en invertir en activos de infraestructura esenciales, como redes de transporte, energía, telecomunicaciones o infraestructuras sociales (hospitales, escuelas). Estas inversiones se caracterizan generalmente por flujos de caja estables y previsibles a largo plazo, a menudo respaldados por contratos de larga duración o marcos normativos. El perfil de riesgo es, en principio, más moderado que el de otras estrategias de *capital riesgo*, con un horizonte de inversión a largo plazo.
- **Deuda privada (Private Debt)**

La deuda privada consiste en financiar empresas no cotizadas a través de instrumentos de deuda (préstamos senior, unitranche, mezzanine, deuda subordinada), al margen de los mercados bancarios tradicionales. Esta estrategia tiene como objetivo principal la generación de ingresos regulares en forma de intereses, con un nivel de riesgo generalmente inferior al de la inversión en capital. Se utiliza a menudo para acompañar operaciones de crecimiento o de transmisión y ofrece una mayor visibilidad de los flujos financieros.

- **Inmobiliario (Private Real Estate)**

Los fondos de *capital riesgo* inmobiliario invierten en activos inmobiliarios no cotizados (oficinas, residencial, logística, comercial, hotelero), ya sea con vistas a su explotación o con una lógica de revalorización y transformación. Las estrategias pueden abarcar desde activos «core» de bajo riesgo hasta proyectos «value-add» u «oportunistas» de mayor riesgo. Los rendimientos proceden tanto de los ingresos por alquiler como de la reventa de los activos tras la creación de valor.
- **Secundario (Secondary)**

Las estrategias secundarias consisten en adquirir participaciones existentes en fondos de *capital riesgo* o carteras de activos en poder de otros inversores que desean ceder sus posiciones antes del vencimiento. Este enfoque permite invertir con una mayor visibilidad sobre los activos subyacentes y, a menudo, en condiciones de valoración atractivas. El perfil de riesgo suele ser inferior al de las inversiones primarias, con una duración de la inversión más corta.

## 6. Los principales actores de los *private assets*

Una inversión en *private assets* implica a varios actores especializados, cada uno de los cuales desempeña un papel específico en el funcionamiento del fondo y en la protección de los intereses de los inversores.

- **Gestor del fondo de *capital riesgo*:** El gestor es responsable de la selección de las empresas en las que invierte el fondo. Estructura las operaciones de inversión, negocia las condiciones de entrada en el capital y acompaña activamente el desarrollo de las empresas de la cartera. Su función puede incluir la participación en la gobernanza de las empresas y un seguimiento estratégico y operativo destinado a crear valor a largo plazo. La calidad y la experiencia del gestor son elementos determinantes para el éxito de las inversiones.
- **Empresas de la cartera:** Se trata de las empresas no cotizadas en las que invierte el fondo de *capital riesgo*. Estas empresas constituyen los activos subyacentes del fondo. Su rendimiento operativo, financiero y estratégico influye directamente en el valor de las inversiones realizadas y en la rentabilidad final para los inversores.
- **Administrador del fondo:** El administrador se encarga de las funciones contables y administrativas del fondo. En particular, supervisa los compromisos de capital de los inversores, gestiona las solicitudes de fondos y las distribuciones, y vela por el correcto mantenimiento de los registros y las operaciones administrativas. Su función contribuye a la fiabilidad y la transparencia de la información financiera comunicada a los inversores.
- **Banco depositario:** El banco depositario se encarga de la custodia de los activos del fondo y ejerce un control sobre determinados flujos financieros, de conformidad con el marco normativo aplicable. Desempeña un papel importante en la protección de los activos del fondo y en el cumplimiento de los procedimientos definidos.

- **Audidores:** Los auditores independientes revisan las cuentas anuales del fondo de *capital riesgo*. Verifican la conformidad de los estados financieros y refuerzan la credibilidad y la fiabilidad de la información transmitida a los inversores.
- **Autoridades de supervisión:** Los fondos de *capital riesgo* y sus proveedores de servicios están sujetos a un marco regulatorio que depende del país o territorio de domiciliación del fondo. Las autoridades de supervisión competentes velan por el cumplimiento de las normas aplicables. No obstante, el nivel de supervisión puede variar considerablemente de una jurisdicción a otra.

## 7. El ciclo de vida de un fondo de *private assets*

El funcionamiento de un fondo de *private assets* se inscribe en un ciclo de vida estructurado y a largo plazo, compuesto por varias etapas sucesivas, desde la creación del fondo hasta su liquidación final.

En primer lugar, el fondo se lanza con una estrategia de inversión claramente definida, una duración determinada y un marco jurídico preciso. Se designa a los prestadores de servicios esenciales para el funcionamiento del fondo, en particular el gestor, el administrador y los auditores. La documentación del fondo describe los objetivos, los riesgos y las modalidades de inversión.

A continuación, se abre el periodo de suscripción y compromiso de los inversores. Los inversores elegibles se comprometen a aportar una cantidad de capital que ponen a disposición del fondo. Este compromiso no suele abonarse de inmediato, sino que se va exigiendo progresivamente en función de las necesidades de inversión a medida que surgen buenas oportunidades.

Durante la fase de inversión, el gestor procede a la adquisición progresiva de participaciones en empresas no cotizadas, de conformidad con la estrategia del fondo. Esta fase puede prolongarse durante varios años y tiene como objetivo constituir una cartera diversificada de inversiones de calidad.

**La fase de tenencia y creación de valor constituye el núcleo de la actividad del fondo. El gestor acompaña activamente a las empresas de la cartera, participando en su gobernanza y apoyando su desarrollo operativo, estratégico o financiero, con el objetivo de aumentar su valor.**

A continuación viene la fase de salida, durante la cual el fondo cede progresivamente sus participaciones. Las salidas pueden adoptar diferentes formas, como la venta a un comprador industrial, a otro fondo o, más raramente, una salida a bolsa. El éxito de estas operaciones condiciona en gran medida la rentabilidad final para los inversores.

Por último, una vez vendidas las participaciones, el fondo procede a su liquidación. Se liquidan los activos restantes, se saldan los compromisos y el saldo se distribuye a los inversores de conformidad con las condiciones previstas en la documentación del fondo.

## 8. Estructura del riesgo de un fondo de *private assets*

Invertir en *private assets* conlleva riesgos específicos, relacionados con la naturaleza de los activos financiados, la liquidez limitada y el horizonte de inversión a largo plazo. Es importante que el inversor los comprenda claramente antes de tomar cualquier decisión.

- **Riesgo de pérdida de capital:** Las empresas en las que invierte un fondo de *capital riesgo* no cotizan en bolsa y pueden enfrentarse a dificultades económicas, financieras u operativas. Si una empresa no logra desarrollarse según lo previsto, o incluso quiebra, el inversor puede sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido.
- **Riesgo de liquidez:** Las inversiones en *capital riesgo* son, por naturaleza, poco líquidas. Por lo general, el inversor no puede revender sus participaciones en cualquier momento ni

recuperar su capital a corto plazo. Las salidas se producen principalmente cuando el fondo vende sus participaciones o se liquida, lo que implica un compromiso a menudo a largo plazo.

- **Riesgo operativo:** El rendimiento del *capital riesgo* depende en gran medida de la capacidad de las empresas financiadas para ejecutar sus planes de desarrollo. Los errores de gestión, las dificultades de ejecución y los cambios en el entorno económico o normativo pueden afectar negativamente al valor de las inversiones.
- **Riesgo de valoración:** Las sociedades no cotizadas no disponen de precios de mercado observables de forma continua. Su valoración se basa en métodos de estimación, fundamentados en hipótesis y datos financieros. Estas valoraciones pueden evolucionar de manera significativa con el tiempo y diferir del precio efectivamente obtenido en el momento de la venta de las participaciones.
- **Riesgo relacionado con el gestor:** El éxito de una inversión en *capital riesgo* depende en gran medida de la calidad, la experiencia y la disciplina del gestor del fondo. Una mala selección de empresas, decisiones estratégicas inadecuadas o un seguimiento insuficiente de las participaciones pueden perjudicar el rendimiento global del fondo.

Estos riesgos pueden mitigarse parcialmente mediante una diversificación adecuada, una selección rigurosa de los fondos y los gestores, así como mediante un conocimiento profundo de la estrategia y las condiciones de inversión. Sin embargo, no pueden eliminarse por completo.

## 9. Principales ventajas e inconvenientes

Ventajas	Inconvenientes
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alto potencial de rentabilidad</li> <li>▪ Acceso a la economía real</li> <li>▪ Descorrelación parcial con los mercados cotizados</li> <li>▪ Diversificación: acceso a empresas no cotizadas, lo que ofrece una exposición complementaria a los mercados cotizados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Horizonte a largo plazo</li> <li>▪ Liquidez limitada</li> <li>▪ Riesgo de pérdida de capital</li> <li>▪ Inversión inicial generalmente elevada</li> </ul>

*Los elementos anteriores constituyen una presentación sintética y no exhaustiva de las principales ventajas e inconvenientes relacionados con el capital riesgo.*

## 10. Cómo invertir en *private assets*

La inversión en fondos de *capital riesgo* se realiza mediante la suscripción de participaciones de un fondo especializado, siempre que el inversor cumpla los requisitos de elegibilidad previstos por la normativa y la documentación del fondo.

A diferencia de los fondos tradicionales, el inversor no suele aportar la totalidad del importe comprometido en el momento de la suscripción. Asume un compromiso de capital, que será requerido progresivamente por el gestor del fondo, a medida que se identifiquen oportunidades de inversión. Estas solicitudes de fondos pueden extenderse a lo largo de varios años.

Antes de cualquier suscripción, se invita al inversor a consultar la documentación informativa del fondo, que describe, en particular, la estrategia de inversión, la duración del fondo, los riesgos, las modalidades de valoración, los gastos y las condiciones de salida. También se realiza un análisis del perfil del inversor para asegurarse de que este tipo de inversión es compatible con sus conocimientos, su experiencia, su situación financiera y su horizonte de inversión.

Debido a su **horizonte a largo plazo**, su **liquidez limitada** y su perfil de riesgo, los fondos de *capital riesgo* están, **en principio, reservados a inversores cualificados o profesionales**. Se recomienda integrar este tipo de inversión en una asignación patrimonial global y diversificada, y **contar con el asesoramiento de un profesional para evaluar su idoneidad**.

## 11. Cómo liquidar una posición de *private assets*

La liquidación de una inversión en *capital riesgo* suele producirse a largo plazo, en función del ciclo de vida del fondo y de las condiciones previstas en su documentación.

En la mayoría de los casos, el inversor recupera su capital cuando se venden las participaciones que el fondo tiene en las empresas financiadas. Estas ventas pueden adoptar diferentes formas, como la venta a una empresa del sector, a otro fondo de inversión o, en algunos casos, la salida a bolsa de una sociedad. Los ingresos de estas ventas se distribuyen posteriormente entre los inversores, tras deducir los gastos y las posibles reservas previstas.

La liquidación final del fondo marca el cierre del vehículo de inversión. En ese momento, se liquidan todos los activos restantes y el saldo se distribuye entre los inversores, de acuerdo con sus derechos.

En ocasiones, pueden contemplarse salidas anticipadas mediante la venta de participaciones en mercados secundarios especializados. Sin embargo, estas operaciones no son ni sistemáticas ni están garantizadas. El precio obtenido puede ser inferior al valor estimado de las participaciones y la liquidez puede ser limitada, en función de las condiciones del mercado y de la demanda existente.

Por lo tanto, es esencial que el inversor considere el *capital riesgo* como una inversión ilíquida, que requiere un horizonte a largo plazo y la capacidad de inmovilizar el capital hasta el vencimiento del fondo.

## 12. La oferta de Bordier en materia de *private assets*

El Banco ofrece a sus clientes elegibles una rigurosa selección de fondos de *capital riesgo*, que abarcan diferentes estrategias y zonas geográficas. El acompañamiento tiene como objetivo integrar estas inversiones en una asignación patrimonial coherente, dando prioridad a la calidad de los gestores, la diversificación y el control de los riesgos.

### 13. Información importante

Este documento se proporciona con fines meramente informativos y educativos y no constituye en ningún caso un asesoramiento financiero personalizado. Tampoco debe interpretarse como publicidad o como una oferta de instrumentos financieros. El contenido presentado no es exhaustivo ni pretende abarcar todas las características y riesgos relacionados con la categoría de instrumentos financieros en cuestión.

Esta información tiene por objeto ofrecer una visión general objetiva y no debe utilizarse como única base para la toma de decisiones en materia de inversión. Las rentabilidades pasadas no garantizan resultados futuros y el valor de las inversiones puede tanto aumentar como disminuir.

Para obtener información general sobre los instrumentos financieros, consulte el folleto de la Asociación Suiza de Banqueros titulado «Riesgos inherentes al comercio de instrumentos financieros», disponible en nuestro sitio web, en la sección Legal y Cumplimiento, Suiza, LSFIN, Riesgos inherentes al comercio de instrumentos financieros (publicado por la ASB): <https://www.bordier.com/es/legal-and-compliance/suiza-legal-y-cumplimiento/suiza-legal-y-cumplimiento-finsa-2/>.

Si, para el tipo de instrumento financiero en cuestión, se ha elaborado una ficha de información básica (FIB) o un folleto de conformidad con las disposiciones legales aplicables, dichos documentos pueden consultarse y descargarse en nuestro sitio web, en la sección «Asuntos jurídicos y cumplimiento normativo», Suiza, LSFIN, Fichas de información básica (FIB), en la siguiente dirección: <https://www.bordier.com/es/legal-and-compliance/key-information-documents-kids/>.

Antes de tomar cualquier decisión de inversión, se recomienda a los inversores que realicen sus propias comprobaciones y evalúen cuidadosamente los riesgos potenciales. Se recomienda encarecidamente contar con el asesoramiento de un asesor financiero cualificado. El gestor de relaciones está a su disposición para facilitar, previa solicitud, cualquier información adicional y para entregar la documentación pertinente. El Banco declina toda responsabilidad por las decisiones tomadas sobre la base de la información facilitada en este documento.

Este documento puede ponerse a disposición en varios idiomas. En caso de divergencia de interpretación entre las distintas versiones lingüísticas, únicamente la versión francesa será vinculante.