

# Conociendo las tendencias de inversión internacionales

- ▶ En busca de rentabilidades atractivas, consistentes y no correlacionadas a través de fondos de deuda privada y préstamos puente de inmuebles.



**James Levy-Newman**

.....  
Director en Clearwater Private Investment

James Michael Levy-Newman es actualmente Director de Clearwater Private Investment y Fundador de Secured Lending Fund Association. Norteamericano por nacimiento pero madrileño de adopción. James desarrolló una gran parte de su vida profesional en la banca de inversión alcanzando el puesto de Senior Vice President en Merrill Lynch International Bank. En 2004 co-funda la compañía Private Wealth Advisors, adquirida en 2010 por Banco Inversis, continuando su carrera en el sector de gestión de patrimonios.

En el año 2014 comienza su etapa como Director de Clearwater Private Investment, sociedad de inversión inmobiliaria con sede en Luxemburgo y oficinas en Madrid y Lisboa.



**Clearwater Private Investment**, con sede en Luxemburgo, es una Compañía focalizada en la inversión inmobiliaria, particularmente en activos “value added” situados en España, Portugal, Alemania y E.E.U.U.

A continuación, preguntamos a **James Levy-Newman** sobre diferentes cuestiones:

### 1. ¿Cuáles son las preferencias de colocación de capital del inversor medio europeo?

Los inversores suelen buscar ante todo la seguridad del capital. La segunda prioridad, y absolutamente necesaria, es una rentabilidad razonable que sea lo suficientemente atractiva respecto a las rentabilidades que ofrecen otros productos tradicionales. En el entorno actual con las tasas de los depósitos bancarios reducidas a cero o incluso negativas por la flexibilización cuantitativa, la mayoría de los inversores están más que satisfechos con los rendimientos anuales de un dígito medio. Es por ello que desarrollamos Clearwater como herramienta para poder ofrecer a nuestros inversores no sólo la seguridad en su inversión, sino un alto retorno a su capital muy por encima de ese dígito medio.

### 2. ¿Cómo definiría el perfil de inversión de los inversores que acuden a Clearwater Private Investment?

Clearwater trabaja con inversores de alto y sofisticado entendimiento patrimonial, que tienen en cuenta que el modelo tradicional de “banca privada” está obsoleto, y se ve afectado irremediablemente por conflictos de intereses. Los inversores que acuden a Clearwater para poder invertir su dinero buscan soluciones alternativas para lograr unas rentabilidades a su capital por encima del mercado. Sin duda valoran la seguridad de no sufrir la volatilidad de los mercados financieros tradicionales como los de acciones y bonos. Con frecuencia estos inversores son empresarios que exigen un alto rendimiento de sus compañías, y por tanto no esperan menos de sus inversiones alternativas y complementarias a su actividad principal.



### 3. ¿Cómo evalúa habitualmente el perfil de inversión frente a una cartera de fondos de inversión tradicional?

Desde Clearwater nos centramos en oportunidades inmobiliarias que tengan un valor añadido a desarrollar invirtiendo no sólo nuestro dinero, sino el capital de inversores de perfil vario tales como compañías de private equity, fondos de deuda privados, unipersonales, family offices o grandes patrimonios.

Los inversores de fondos de deuda privados aceptan una liquidez reducida de los VNA mensuales en lugar de los VNA diarios de los fondos de UCIT. Con ello se benefician de unos retornos atractivos, consistentes y no correlacionados que brindan los fondos de deuda privados.

En el caso de la inversión directa en nuestros proyectos, bien sea como participación o como préstamos puente respaldados por hipotecas en primer rango, (bridge loans), el inversionista recupera su capital y beneficio en un plazo máximo de tiempo de veinticuatro meses. En el caso poco probable de demoras o fallidos se optaría directamente por realizar la garantía hipotecaria en un plazo cada vez más corto.

Diseñamos también productos con los que se logra que los inversores sean recompensados anualmente con una rentabilidad muy por encima de mercado a su inversión, y sin que éste tenga que esperar a la finalización del proyecto.

### 4. ¿Cuál es el criterio que sigue para seleccionar las inversiones inmobiliarias?

Nuestras inversiones se centran no en la tipología en sí, sino en el valor añadido que podemos darle a un activo, a través de una rehabilitación, un reposicionamiento o un cambio de uso en caso de ser posible y óptimo. Nunca compramos activos en los que no tengamos desde el inicio un plan de desinversión. Asumimos la responsabilidad frente a nuestros inversionistas de recuperar no solo el capital inicial sino los rendimientos esperados.

### 5. ¿Qué oportunidades inmobiliarias existen actualmente en España?

Después de la crisis inmobiliaria vivida entre el 2008 y 2016, España viene planteando oportunidades de inversión verdaderamente interesantes. Si bien existen activos tradicionales en los que muchos centran su interés, en Clearwater buscamos inmuebles que por su particularidad diferenciadora nos permitan obtener un precio de adquisición realmente competitivo. De esta forma nos aseguramos tener un recorrido amplio de seguridad, donde estar cómodos con el activo desde su desarrollo hasta su desinversión. Son estas particularidades diferenciadoras donde realmente encontramos la oportunidad.

### 6. ¿Cuál es su opinión sobre la creciente demanda de instrumentos de inversión pasiva (fondos de índice, ETF) por parte de inversores privados?

En un año como el 2018, cuando virtualmente todas las estrategias de inversión en los mercados financieros tradicionales han dado resultados negativos, vemos con mayor claridad la inadecuación de las inversiones pasivas que simplemente siguen los índices. Consecuentemente, y en mi opinión personal, creo que aún falta mucho para poder confiar en la inversión pasiva.





# B&H Renta Fija FI

ISIN ES0184097014

Comisión de Gestión **0,65%**

Comisión de éxito **3%**

**Sin comisiones** por reembolso ni suscripción

**Invierte con el mejor gestor  
de Renta Fija según Expansión**



**BUY & HOLD**

GESTIÓN DE ACTIVOS

**Nuestros resultados nos avalan**