

Fondo HMC Global Real Estate Income

Objetivo del Fondo

Vehículo de inversión denominado en USD con ventanas de liquidez que busca dar acceso a inversionistas a un portafolio diversificado de activos inmobiliarios consolidados con rentas periódicas y apreciación en el largo plazo.

Perspectivas inmobiliarias globales

Economía global aterrizando suavemente

- El mercado laboral se mantiene robusto en EE.UU. En enero, se crearon 517.000 empleos versus 185.000 esperados y las ventas minoristas aumentan un 3% vs 1,8% esperado. Estos resultados presionan al alza el crecimiento de EEUU y su inflación para 2023.
- Se espera una recesión moderada. Los balances de las empresas, bancos y familias se encuentran más sanos que para otras crisis, permitiendo sortear crisis de flujos.
- La reapertura en China, la moderación en problemas logísticos y las mejores proyecciones para 2023 han arrastrado positivamente a las economías emergentes.
- Europa es el mercado más vulnerable, pues se añaden los factores geopolíticos y del costo de energía. Sin embargo, se espera un crecimiento en torno a 0,8%.

Continúan las oportunidades en Activos Inmobiliarios

- Se esperan mejores resultados en los sectores industriales, oficinas clase A y deuda inmobiliaria. Sin embargo, las valorizaciones no tendrían grandes variaciones por la expansión transversal de los Cap Rates.
- El sector residencial mantendrá un sólido desempeño en 2023, pero acercándose a rendimientos históricos de vacancia y crecimiento.

Inflación y Tasas

- A pesar del alza al rango de 4,50 – 4,75%, la perspectiva de la FED es que las tasas lleguen a 5,5% al 3Q del 2023, siendo el ajuste más rápido de los últimos 40 años. Esto llevaría la inflación a cerrar en 2023 cerca de 3,5%.
- La evidencia muestra que estos ajustes, con excepción del de 2015-2018, provocan recesiones. Sin embargo, hay señales mixtas respecto del desenlace actual.
- Los activos del portafolio son una buena cobertura frente a periodos de inflación. La rotación promedio de los contratos se encuentra en torno a 9 meses.

Indicadores de interés*

Fondo / Índice	Tipo	1 mes	3 meses	6 meses	ITD**	Volatilidad***
HMC GREI ⁵	Fondo Público	-1,5%	-1,2%	-2,4%	-2,9%	1,7%
S&P 500	Renta variable	-1,6%	6,0%	10,2%	-18,6%	24,8%
MSCI US IM Real Estate 25/50	REITs	-4,1%	5,0%	12,9%	-22,4%	26,0%
S&P U.S. High Yield Corporate Bond Index	Renta Fija	-1,5%	1,7%	5,9%	-9,0%	7,2%

¹ Rescates tendrán un costo de salida de 1% en beneficio del Fondo. Luego de 6 meses de inversión en el Fondo, se ofrecerá salidas mensuales sin costo. Para un detalle completo de las condiciones y restricciones de rescates, favor revisar el reglamento interno del Fondo publicado en la página de la CMF, o contactar a personal especializado de HMC Capital. ² Solo para inversionistas extranjeros. ³ Índice seguido por Vanguard Real Estate ETF, el ETF de REITs más grande del mundo. ⁴ Comisión del 20% por la rentabilidad anualizada mayor al 6%. ⁵ Retorno de la serie X, por tanto, previo a comisiones.

Características del Fondo

Inicio operaciones	16 junio 2022
Vehículo inversión	Fondo Público Chileno
Administradora	HMC S.A. AGF
Plazo de Inversión	Perpetuo
Política aportes	Diaria sin mínimos
Política liquidez	T+15 ¹
Total activos feb 2023	USD 597.961

Descripción Series de Cuotas

	Comisión admin.	Comisión de éxito ⁴	Aporte Mínimo
A	1,79%	20%/6%	N/A
B	1,49%	20%/6%	USD 250.000
C	1,19%	20%/6%	USD 500.000
I	0,89%	N/A	USD 1.000.000

Retornos

Plazo	Serie A
1 mes	-1,5%
3 meses	-1,1%
6 meses	-2,4%
ITD	-3,9%

El rendimiento del fondo ha sido de -2,9% desde su concepción. Superior a otros tipos de productos durante 2022 y con menor volatilidad.

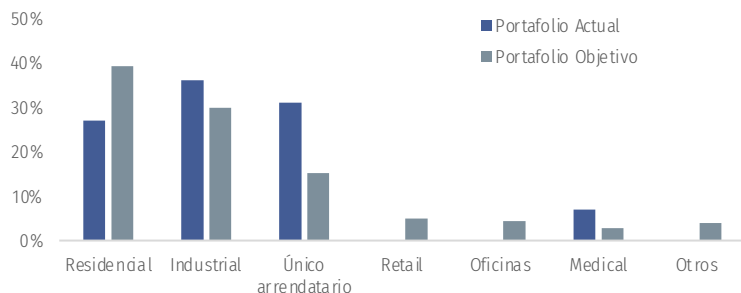
* Al cierre de febrero 2022

** HMC GREI desde 16 de Junio 2022

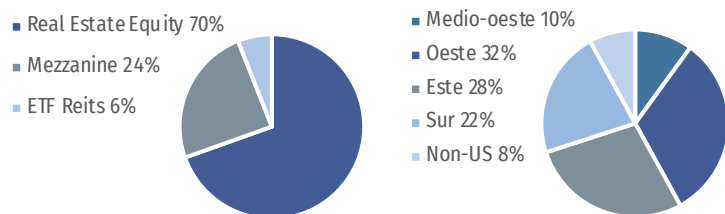
*** Volatilidad diaria anualizada

Fondo HMC Global Real Estate Income

Diversificación por subyacente



Diversificación por estrategia



Desempeño portafolio

En junio 2022 el fondo comienza sus operaciones. A la fecha concretó la inversión en un Fondo Global y dos ETF de REITs. En los siguientes meses aumentará la exposición a Multifamily e Industrial y se reducirá a Únicos Arrendatarios. Adicionalmente, mantendrá su exposición a deuda y diversificará en otros activos.

A la fecha el portafolio se ha desempeñado positivamente, con un mejor desempeño que sus pares de la industria, manteniendo una ocupación del 97% y con repartos anualizados que bordean el 5%.

El valor cuota del fondo se ha visto afectado por el aumento de las tasas, lo que ha afectado las tasaciones de los activos de manera temporal, además de aumentar el gasto por intereses, situación que se moderaría a fines de este año.

Finalmente, se espera que el alza de rentas neutralice parcialmente el alza de tasas manteniendo los repartos trimestrales en línea con el objetivo de yield 4-4,5% anual.



Multifamily Jacksonville – Parte del portafolio actual



Industrial – Mercedes Benz Korea DC – Parte del portafolio actual

Contactos Especializados



Juan Pablo Hernández
Socio de HMC y Gte. de Activos Reales
jhernandez@hmccap.com
(56 2) 2870 1800



Nicolás Correa
Analista Sr. de Activos Reales
ncorrea@hmccap.com
(56 2) 2870 1801

Contáctanos

www.hmccap.com hmccapital@hmccap.com

BRASIL
Sao Paulo

CHILE
Santiago

COLOMBIA
Bogotá

ESTADOS UNIDOS
Nueva York / Silicon Valley

MÉXICO
Ciudad de México

PERÚ
Lima

REINO UNIDO
Londres