

Q&A Fondo HMC GREI

Inversiones inmobiliarias

1. ¿Por qué debería considerar las Inversiones Inmobiliarias?

Los activos inmobiliarios complementan los portafolios de inversión por una serie de razones:

- a. Atractivo spread versus renta fija.
- b. Proporcionan un flujo constante de ingresos mediante el pago de rentas.
- c. Tienen una baja correlación con otras clases de activos, como las acciones y los bonos.
- d. Menores fluctuaciones de precios dada su menor exposición al mercado transaccional y a valorizaciones basadas en tasaciones.
- e. Los bienes inmuebles pueden actuar como una cobertura contra la inflación porque los ingresos por alquiler y el valor de las propiedades tienden a aumentar con la inflación. Esto puede ayudar a proteger el poder adquisitivo del inversor a lo largo del tiempo.
- f. Los contratos de arrendamiento suelen tener incrementos anuales ligados al IPC o semejantes.

Estas cualidades llevan a que un portafolio que incluye Real Estate tenga un mayor retorno y una menor volatilidad.

2. ¿Cuáles son las ventajas de invertir en un Fondo vs hacerlo directamente en activos inmobiliarios?

Los fondos permiten acceder a una cartera diversificada de activos generalmente comprados a menores precios por volumen y apalancados a menores tasas que un inversionista individual.

Los Fondos pueden permitir ventanas de liquidez, donde cada inversión representa una pequeña proporción del equity dándole profundidad al mercado secundario. Por el contrario, las inversiones requieren unir puntas en un mercado con menor información, con altas comisiones de compra y venta y sin información sobre cuál es el precio de equilibrio.

Los Fondos son gestionados por empresas y profesionales que se dedican cada día a administrar las inversiones y, por tanto, generan una expertise en encontrar y cerrar los mejores negocios. Cuentan con expertos tributarios, asesores legales y están fiscalizados por instituciones gubernamentales. Por el contrario, por su baja recurrencia, las inversiones directas complican a los inversionistas a generar la expertise requerida. Asimismo, el inversionista por su parte debe proveer todas las especialidades requeridas para llevar a cabo la compra/venta de los activos.

El Fondo

3. ¿Por qué el Fondo HMC GREI es una buena alternativa?

HMC Capital es uno de los principales agentes colocadores de Latinoamérica, lo que genera accesos y relaciones exclusivas para sus inversionistas.

HMC Capital cuenta con un equipo de research y estudios dedicado a evaluar constantemente a managers, para así seleccionar los mejores en cada clase de activo. En esa línea, cuenta con un comité de inversiones que revisa mensualmente la estrategia del Fondo.

Actualmente, HMC Capital posee acuerdos y vehículos de inversión preparados para invertir en managers globales como KKR, DWS y Blackstone, entre otros. Al tener más opciones, el portafolio puede sortear de mejor forma los vaivenes de la economía.

El Fondo invierte en diversos tipos de activos inmobiliarios distribuidos en Estados Unidos y el resto del mundo; esa diversificación protege el patrimonio del inversionista.

Q&A Fondo HMC GREI

4. ¿Cuál es el objetivo del Fondo HMC GREI?

Nuestros principales objetivos de inversión son:

- Generar un nivel atractivo de ingresos corrientes para su distribución a nuestros accionistas.
- Preservar y proteger las inversiones de capital de nuestros accionistas.
- Lograr la apreciación de nuestro valor liquidativo.
- Permitir a nuestros accionistas asignar una parte de sus carteras de inversión diversificadas a largo plazo al sector inmobiliario, como una clase de activos alternativos.

5. ¿Para quién es el Fondo HMC GREI?

El Fondo se encuentra orientado a inversionistas que buscan invertir en el largo plazo en activos inmobiliarios globales en USD, con foco en distribuciones recurrentes.

El Fondo puede ser atractivo para quienes buscan invertir sin requerimientos de capital complejos o periodos ilíquidos.

Es atractivo para quien desea obtener el beneficio potencial de la revalorización del capital y/o puede mantener sus cuotas como una inversión a largo plazo sin necesidades de liquidez en un futuro próximo.

6. Ventajas competitivas

El volumen de operaciones de HMC Capital permite acceder a relaciones directas con managers, saltando costos de intermediarios. Asimismo, puede acceder a Series reservadas para inversionistas institucionales y de alto patrimonio. Por último, permite acceder sin montos mínimos y sin la necesidad de crear un vehículo de inversión en el extranjero.

7. ¿En qué invierte exactamente el Fondo HMC GREI?

El Fondo invierte en Fondos Privados multinacionales llamados REITs (Real Estate Investment Trust). Adicionalmente, el Fondo HMC GREI invierte en instrumentos líquidos, como REITs públicos, los cuales se transan diariamente en la bolsa.

8. ¿Qué es un REIT?

Un REIT es una empresa que combina el capital de muchos inversores para adquirir o financiar activos inmobiliarios. Ofrece las ventajas de una cartera inmobiliaria diversificada bajo gestión profesional y satisface diversos requisitos del Código de Impuestos Internos de EE.UU., incluido el requisito de distribuir a los accionistas dividendos equivalentes a al menos al 90% de sus ingresos imponibles cada año.

9. ¿Por qué el Fondo HMC GREI invierte en instrumentos líquidos?

El Fondo HMC GREI invierte en instrumentos líquidos para proveer solvencia a aportantes que quieran hacer rescates de dinero.

10. ¿En qué invierten los fondos privados en los que el Fondo HMC GREI invierte?

Estos fondos adquieren activos inmobiliarios consolidados (ubicaciones prime, baja deuda y buenos contratos) para renta. Estos activos se encuentran diversificados geográficamente (mercados en EE.UU. y el mundo), por estrategia de inversión (adquisición de inmuebles, coinversiones o deuda a terceros) y por tipo de activo (Industrial, Residencial, Retail Oficina, Data Centers, etc.).

Q&A Fondo HMC GREI

11. ¿Qué diferencia tiene entrar al Fondo HMC GREI versus invertir directamente en REITs?

Entrar directamente al Fondo HMC GREI permite diversificar la inversión en un solo lugar. Asimismo, los fondos privados tienen menor volatilidad que los REITs.

Las acciones de los REITs suelen fluctuar con el mercado de valores en su conjunto. Este mayor Beta sugiere que el valor de los REITs se base factores más allá de los subyacentes, como la oferta de acciones disponibles (n° de vendedores), la demanda de acciones (n° de compradores) y los cambios en la actitud de los inversores hacia el mercado en el corto o largo plazo.

Por el contrario, en los Fondos Privados los valores están basados en tasaciones de los activos y en la contabilidad del fondo.

12. ¿A qué Serie puedo acceder y cuáles son las comisiones asociadas?

Se puede acceder a cualquiera de las series dependiendo del monto aportado. Asimismo, pueden realizarse cambios entre series si se cumple con el mínimo de aporte. Las comisiones dependerán de la serie a la que se acceda, se adjunta cuadro resumen:

	Serie A	Serie B	Serie C	Serie E ¹	Serie I
Aporte mínimo	Sin mínimo	USD 250.000	USD 500.000	USD 1.000.000	USD 1.000.000
Fee de administración (IVA incl.) ²	1,785%	1,4875%	1,19%	0,75%	0,8925%
Success Fee (IVA incl.) ³	11,19%	11,19%	11,19%	0%	0%

¹Serie para inversionistas extranjeros. ²El GP está facultado para bajar las comisiones en cualquier minuto a su propia discreción. ³El Success Fee está calculado sobre una rentabilidad sobre el 6%. Para más información y detalle completo de la estructura de fees, contactar a los representantes de HMC.

13. ¿Cuál es el monto mínimo de inversión?

La inversión mínima en acciones ordinarias es de USD 10 y no se aplica a las compras realizadas en el marco de nuestro plan de reinversión de distribuciones.

Nuestro comité puede decidir aceptar, a su discreción, inversiones de menor cuantía.

14. ¿El Fondo tiene una rentabilidad garantizada?

No, el Fondo no garantiza rentabilidad en la valorización de activos o de distribuciones. Dicho esto, el Retorno neto anual esperado es de entre USD + 7,5% y USD + 9,0% y el cash on cash esperado es entre USD + 3,5% y USD + 4% anual.

15. ¿Cómo y qué tan seguido puedo invertir en el Fondo?

Se puede invertir de forma diaria. La inversión se puede realizar a través de su corredor de bolsa o bien, desde la plataforma Xcala a través de su sitio web www.xcala.com.

16. ¿A qué precio puedo comprar las cuotas?

Las cuotas pueden ser compradas al precio de cierre del día anterior.

17. El Fondo es en dólares. ¿Puedo invertir en pesos?

Sí, el fondo permite realizar aportes en dólares y pesos, según la preferencia del aportante. El riesgo y el costo que conlleva la conversión de dólares a pesos será asumido por el aportante.

Q&A Fondo HMC GREI

18. ¿En qué moneda me repartirán los flujos?

El Fondo permite repartir aportes en dólares y pesos según preferencia del aportante.

19. ¿Cada cuánto se realizan repartos de flujos a los inversionistas?

Los repartos se realizarán de forma trimestral; sin embargo, su ejecución queda a discreción del gestor. De todas formas, el Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, el 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio o, en su caso, el porcentaje superior necesario para poder acogerse al beneficio tributario del numeral segundo del artículo 107 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

20. ¿Cómo se calcula el valor Cuota?

El valor Cuota viene dado por el valor del Patrimonio del Fondo dividido en la totalidad de las cuotas emitidas. Los activos del fondo son entregados por los fondos subyacentes y por el valor al que se transen los REITs.

21. ¿Cómo me informarán del desempeño de mi inversión?

Entregamos actualizaciones periódicas sobre el rendimiento de su inversión incluyendo:

- Informes financieros trimestrales
- Un informe anual
- Estos informes se pueden pedir directamente al área administradora a realassets@hmcap.com. Adicionalmente, se puede acceder al desempeño del Fondo en la página web de la CMF o bien en la página del Fondo <https://grei.hmccap.com/>.

22. ¿Cuándo rescatar mi inversión, cuál es la política de liquidez?

El Fondo no contempla el rescate total y permanente de sus cuotas. No obstante, los aportantes podrán solicitar el rescate de sus cuotas en los siguientes términos y condiciones:

Los rescates se pagarán en un plazo máximo de 15 días corridos contados desde que sea cursado el rescate. Para estos efectos, las solicitudes de rescate de cuotas se cursarán el mismo día de recibida la respectiva solicitud o el día hábil siguiente en caso de ser recibida con posterioridad al cierre de operaciones del Fondo. La Administradora comunicará al Aportante, al día hábil siguiente a la fecha de curso del rescate, la aceptación o no de su solicitud. Dicha comunicación se remitirá al Aportante a la dirección de correo electrónico que éste tenga registrada en la Administradora. Existirá un límite de rescate en los últimos 90 días hábiles equivalente al 5% del patrimonio del Fondo, a un 7,5% en los últimos 180 días hábiles y un 12% en los últimos 365 días hábiles. Para esto, el patrimonio del Fondo será aquel calculado a la fecha del día hábil anterior al que sea cursado el rescate. Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora podrá aceptar rescates por un monto superior a los porcentajes antes señalados. En caso que una solicitud de rescate sea presentada y que de cursarse implique un incumplimiento de los límites señalados, la Administradora no estará obligada a cursar dicha solicitud, procediendo a comunicar dicha circunstancia al Aportante.

Conforme a lo anterior, la Administradora cursará diariamente las solicitudes de rescates que reciba previo al cierre de operaciones diario y en caso de que en un mismo día se presenten solicitudes por un monto que exceda los límites señalados, se aplicará una prorrata de forma tal que el máximo monto de cuotas a rescatar del Fondo permitirá cumplir con dichos límites. El exceso no será considerado dentro de la solicitud de rescate y en tal caso el Aportante deberá efectuar una nueva solicitud de rescate por dicho saldo. Conforme a lo anterior, y junto con comunicar la aceptación de la solicitud de rescate, la Administradora comunicará al Aportante el porcentaje que en definitiva será rescatado en cada oportunidad.

El valor para la liquidación de rescates corresponderá al valor cuota a la fecha de curso del mismo, determinado luego del cierre de las operaciones del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el inciso primero del artículo 10° del Reglamento de la Ley N° 20.712. Adicional y únicamente respecto de las series A, B, C, I y E, el valor para la liquidación de los rescates será el valor cuota calculado en la forma señalada precedentemente, menos un 1,00% aplicado sobre dicho monto, el que irá en directo beneficio del Fondo.

Q&A Fondo HMC GREI

23. ¿Puede el fondo devolverme capital si no lo he solicitado?

Sí, por decisión exclusiva puede devolverle a sus aportantes una parte proporcional o total de su inversión.

24. ¿Cuál es el plazo de inversión que se recomienda?

Se recomienda que el plazo de inversión sea ad-eternum. Esto se debe principalmente a dos razones: por un lado, alocar una parte del portafolio tradicional 60/40 de inversiones en activos inmobiliarios permite obtener mejores resultados y menor variabilidad en plazos de entre 5 y 20 años. Por otro lado, el efecto de la valorización de las cuotas es apreciable mientras mayor plazo se de a las mismas.

25. ¿Cuáles son los principales riesgos asociados al Fondo?

Invertir en el Fondo implica riesgos, incluido el de no obtener rentabilidad o perder parte o la totalidad de la inversión. El Fondo debe considerarse una inversión especulativa que conlleva riesgos sustanciales y un posible inversor debe invertir en el Fondo sólo si puede soportar una pérdida total de su inversión. A continuación, se ofrece un resumen de algunos de los principales riesgos:

Historial limitado de operaciones. El Fondo y los instrumentos similares no tiene un amplio historial que permita estudiar el comportamiento.

Riesgo de inversión y de mercado. En algunas ocasiones, el valor de estos activos puede fluctuar de forma rápida e imprevisible.

Riesgo de inflación. El valor de los activos o los ingresos de las inversiones, incluidas las rentas de los arrendamientos a largo plazo, será menor en el futuro ya que la inflación disminuye el valor del dinero.

Riesgo de distribución. No se puede asegurar que el Fondo tenga los resultados de inversión necesarios que permitan al Fondo realizar un determinado nivel de distribuciones de efectivo.

Riesgo de liquidez. El Fondo está diseñado, principalmente, para inversores a largo plazo y una inversión en las Cuotas debe considerarse ilíquida. Estas no cotizan actualmente en ninguna bolsa de valores ni existe un mercado público para las Acciones Ordinarias y no se espera que se desarrolle ninguno.

Riesgo de retraso en la utilización de los ingresos. Aunque el Fondo tiene la intención de invertir los aportes dentro de los tres días hábiles siguientes a su recepción, dichas inversiones pueden retrasarse si no se dispone de inversiones adecuadas en ese momento.

Riesgo de competencia. Identificar, completar y realizar inversiones de cartera es competitivo e implica un alto grado de incertidumbre. Al adquirir sus activos objetivo, el Fondo competirá con diversos inversores institucionales, entre los que se encuentran empresas financieras especializadas, fondos públicos y privados (incluidos otros fondos gestionados por HMC Capital), REITs, bancos comerciales y de inversión, empresas de financiación comercial y de seguros y otras instituciones financieras.

Riesgo de inversión ilíquida. Algunas de las inversiones del Fondo pueden ser ilíquidas, incluidas potenciales inversiones inmobiliarias comerciales de los Fondos subyacentes.

Riesgo de inversión inmobiliaria. Las inversiones del Fondo estarán sujetas a los riesgos típicamente asociados a los bienes inmuebles, incluidos, entre otros:

- Las condiciones económicas locales, estatales, nacionales o internacionales, incluidas las perturbaciones del mercado causadas por problemas regionales, agitación política, crisis de deuda y otros factores;
- La dependencia de los inquilinos/operadores/gestores para operar sus negocios de manera suficiente y en cumplimiento de sus acuerdos contractuales con el Fondo;
- La capacidad y el coste de sustituir a un inquilino/operador/gestor en caso de incumplimiento;
- La ubicación y las condiciones del inmueble;
- Los costes de explotación de los inmuebles, incluidas primas de impuestos y costes de mantención;

Q&A Fondo HMC GREI

- La competencia de propiedades comparables;
- La tasa de ocupación y los precios de alquiler de los inmuebles;
- La capacidad de cobrar puntualmente todos los alquileres;
- Los efectos de cualquier quiebra o insolvencia;
- Los cambios en los tipos de interés, la disponibilidad, coste y condiciones de financiación hipotecaria;
- Cambios en las normas, reglamentos y políticas fiscales de los gobiernos;
- El coste del cumplimiento de las leyes y reglamentos federales, estatales y locales;
- Los actos de la naturaleza, incluidos los terremotos, huracanes y otros;
- La posibilidad de que se produzcan pérdidas de bienes no asegurados o infrasegurados.

Riesgo del sector inmobiliario comercial. El negocio y las operaciones del Fondo dependen del sector inmobiliario comercial en general, que a su vez depende de las condiciones económicas generales.

Riesgo de empresa conjunta. En el futuro, el Fondo podrá crear empresas conjuntas con terceros para realizar inversiones, o bien, realizar inversiones en asociaciones u acuerdos de copropiedad y participaciones.

Riesgo de financiación. El Fondo podría invertir en la financiación de activos y proyectos.

Riesgo de valoración. Las metodologías de valoración utilizadas implicarán juicios y proyecciones subjetivas y que, en última instancia, dependen en gran medida de las condiciones económicas, de mercado y otras más allá del control del Fondo.

Riesgo de los préstamos hipotecarios. El Fondo puede originar y adquirir préstamos hipotecarios preferentes, que generalmente son garantizados y están sujetos a riesgos de morosidad, ejecución hipotecaria y riesgos de pérdida.

Riesgo de los préstamos mezzanine. El Fondo puede invertir en préstamos mezzanine que adoptan la forma de préstamos subordinados garantizados por una prenda de los de la entidad propietaria de los bienes inmuebles.

Riesgo del mercado de capitales. El Fondo espera financiar una parte de sus inversiones inmobiliarias comerciales con financiación a nivel de propiedad. No se puede garantizar que se disponga de financiación en el futuro en condiciones aceptables.

Riesgo de tipo de interés. Las inversiones del Fondo lo expondrán al riesgo de tipo de interés lo que significa que los cambios en los tipos de interés vigentes en el mercado podrían afectar negativamente al valor de dichas inversiones.

Riesgo de SOFR. La Secured Overnight Financing Rate (SOFR), es una tasa de interés que referencia el coste de préstamos garantizados por valores del Tesoro de EE.UU. a un día. Reemplazó definitivamente a la LIBOR en 2021. El Fondo puede pagar intereses en virtud de hipotecas o líneas de crédito de crédito, y recibir pagos de intereses sobre algunos de sus valores inmobiliarios.

Riesgo de apalancamiento. El Fondo puede apalancarse en relación con sus inversiones. El apalancamiento puede dar lugar a una mayor volatilidad del valor liquidativo.

Riesgo de potenciales conflictos de intereses. HMC Capital actúa como asesor o subasesor de otros vehículos que tienen objetivos y estrategias de inversión similares a las del Fondo. En consecuencia, el asesor y los gestores de la cartera del Fondo pueden dedicar un tiempo y una atención desiguales a la gestión del Fondo y de esos otros fondos y cuentas.

Riesgos de las inversiones fuera del país, lo que implica:

(i) riesgos de cambio de divisas; (ii) diferencias en las convenciones relativas a la documentación, la liquidación, las acciones corporativas, los derechos de los accionistas y otros asuntos; (iii) diferencias entre los mercados inmobiliarios, incluida la posible volatilidad de los precios y la relativa iliquidez de algunos mercados; (iv) la ausencia de normas uniformes de contabilidad, auditoría e información financiera, prácticas y requisitos de divulgación, así como las diferencias en la supervisión y regulación gubernamental; (v) ciertos riesgos económicos, sociales y políticos; (vi) leyes y reglamentos diferentes, incluyendo diferencias en el entorno legal y reglamentario o un mayor cumplimiento legal y reglamentario (vii) la hostilidad política a las inversiones de los extranjeros.

Q&A Fondo HMC GREI

27. Protección y diluciones

El Fondo podrá rechazar o cancelar según lo permita la ley, cualquier orden de compra o venta de cuotas. Por ejemplo, rechazar orden de compra de inversores que, en nuestra opinión, puedan perturbar nuestras operaciones. Las compras y ventas frecuentes de nuestras acciones pueden perjudicar a los aportantes por ejemplo, reduciendo el rendimiento para los accionistas al aumentar nuestros costes, perturbando la cartera y diluyendo el valor de las cuotas.

28. ¿El Fondo se endeudará?

A pesar de que no se considera en la estrategia principal, con el objeto de complementar la liquidez del Fondo, la Administradora podrá obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos con terceros, hasta por una cantidad equivalente al 50% del patrimonio del Fondo.

Impuestos

29. ¿Tengo que pagar impuestos a final de año?

Los dividendos que reparte el Fondo deberán ser tratados como cualquier otro dividendo de un fondo público según la legislación chilena.

30. ¿Si las inversiones están en Estados Unidos, tengo que pagar impuestos allá?

La ubicación geográfica o el domicilio de las inversiones subyacentes, no afectan la tributación individual.

HMC Capital

31. Sobre HMC Capital

HMC Capital es una plataforma global de inversiones y asesorías con foco en activos alternativos.

Fundada en 2009, invierte en múltiples clases de activos y mercados como Activos Reales, Crédito, Capital Privado y Capital de Riesgo.

32. ¿Cuál es el equipo de inversiones de HMC Capital?

El comité de inversiones de HMC Capital está conformado por los siguientes profesionales:

Felipe Held: Co-Fundador & CEO, HMC Capital. Universidad Adolfo Ibañez, Chile (MSF, B.S. & B.A.)

Juan Pablo Hernández: Socio & Head Plataforma Inmobiliaria, HMC Capital. Pontificia Universidad Católica de Chile (MSF, B.S. & B.A.)

Daniel Dancourt: Socio & Head de Crédito, Columbia University, EE. UU. (MBA). Universidad del Pacífico, Perú (BA in Economics). CFA, y miembro del directorio de la sociedad CFA Perú.

Ricardo Mogrovejo: Co-Head estructuración & operaciones, HMC Capital. Pontificia Universidad Católica de Chile (MBA).

Adicionalmente el equipo de inversiones está confirmado por:

Antonio del Pozo: Asociado Senior HMC Capital. Cornell University, EE. UU. (MBA). Universidad del Pacífico, Perú (BA in Economics)

Vicente Gatica: Analista HMC Capital. Universidad del Desarrollo.