

Perspectivas Inmobiliarias

Petróleo, inflación y tasas: Real estate frente a un nuevo entorno energético

El conflicto en Medio Oriente ha introducido un nuevo factor de volatilidad en los mercados: el precio del petróleo. Desde fines de febrero, el crudo Brent ha fluctuado en un rango amplio entre USD 70 y USD 115 por barril.

Si bien la relación directa entre el precio del petróleo y las tasas de capitalización inmobiliaria es acotada, su impacto indirecto es significativo. El encarecimiento de la energía tiende a presionar la inflación y, con ello, condiciona la trayectoria de la política monetaria y de las tasas de interés de largo plazo. En este contexto, el principal canal de transmisión hacia el real estate es a través de las expectativas de tasas más altas por más tiempo.

El efecto de mayores costos energéticos podría ser más visible en sectores intensivos en consumo energético, como industrial/logística y data centers, donde los costos operativos juegan un rol más relevante.

No obstante, el impacto no es homogéneo. Estados Unidos presenta una mayor resiliencia frente a presiones energéticas en comparación con otras regiones, como Europa, explicado por su mayor autosuficiencia energética y menor dependencia de energía importada. Dentro del universo inmobiliario, además, destacan segmentos más defensivos: en particular, el sector residencial tiende a mostrar menor sensibilidad a estos impactos, dada la naturaleza estructural de su demanda, la cual se mantiene relativamente estable incluso en escenarios de mayores costos y menor crecimiento económico.

En este contexto, y considerando un ciclo donde los retornos estarán cada vez más explicados por ingresos operativos, la selección de activos y la calidad de los flujos (duración de contratos, estabilidad de ingresos) se vuelven factores clave para navegar un entorno más volátil.

Desempeño por segmento inmobiliario

Durante estos primeros meses del año, el mercado inmobiliario comercial continúa avanzando en un proceso de normalización gradual, con dinámicas diferenciadas por segmento.

- En **oficinas**, la actividad sigue recuperándose desde niveles bajos, con una mejora progresiva en la demanda, liderada por activos Clase A (propiedades de alta calidad, bien ubicadas y con especificaciones modernas), que continúan capturando la mayor parte del interés de los arrendatarios.
- El segmento **multifamily** mantiene una demanda sólida, aunque aún enfrenta presión por una oferta elevada, lo que ha contenido el crecimiento de las rentas. Aun así, la absorción sigue en niveles saludables, apoyando una recuperación progresiva.
- El **Retail** continúa destacando por sus fundamentos, con baja vacancia y un crecimiento de rentas superior al promedio de otros sectores. Por su parte, el sector **industrial** continúa ajustándose tras el fuerte crecimiento de años anteriores; los activos logísticos siguen siendo el principal motor de demanda.

Fuente: CBRE & National Association of Realtors, 2026.

Desempeño del Fondo

Fondo / Índice	Tipo	1 mes	3 meses	YTD	1 Año	ITD*	Volatilidad**
HMC GREI (Serie A)	Fondo Público	-2,58%	-0,73%	-0,73%	-6,26%	-24,54%	3,81%
NAREIT	Índice REITs	-6,42%	3,74%	3,74%	2,61%	13,09%	18,44%
MSCI US IMI Real Estate 25/50	Índice REITs	-6,89%	0,47%	0,47%	-1,72%	4,33%	18,50%

Desde el 16 de Junio 2022. ** Volatilidad diaria anualizada desde el 16 de Junio 2022. El elemento considerado para efectuar la comparación fue el tipo de inversión, activos inmobiliarios. Datos con corte a marzo 2026.

¹ Rescates tienen un costo de salida de 1% en beneficio del Fondo. Luego de 6 meses de inversión en el Fondo, se ofrecen 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 Comisión del 11,9% por la rentabilidad anualizada mayor al 6%.

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

Descripción Series de Cuotas

	Comisión admin.	Comisión de éxito ²	Aporte Mínimo
A	1,79%	11,9%/6%	N/A
B	1,49%	11,9%/6%	USD 250.000
C	1,19%	11,9%/6%	USD 500.000
I	0,89%	N/A	USD 1.000.000

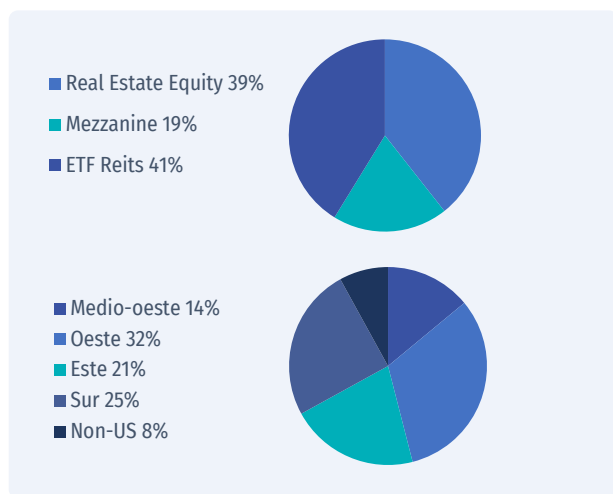
- El rendimiento del fondo sigue reflejando el impacto del entorno en el que fue lanzado.
- Los activos subyacentes mantienen fundamentos sólidos.
- Se destaca positivamente la baja volatilidad vs. comparables, lo que proporciona estabilidad y una gestión más efectiva del riesgo.

Desempeño del portafolio

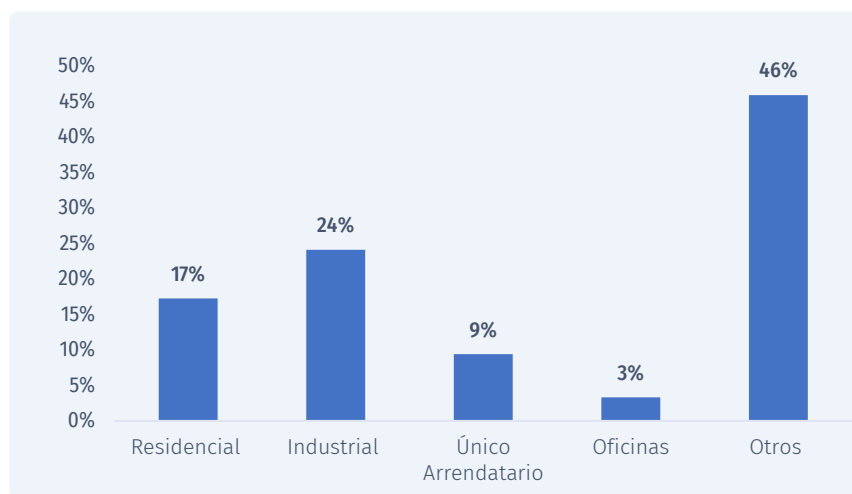
El portafolio subyacente está compuesto por más de 200 activos subyacentes, los cuales han demostrado un desempeño positivo manteniendo una ocupación del 98%.

Se anticipa que la disminución de tasas impulsará la demanda en el sector inmobiliario, incentivando la inversión en propiedades comerciales y conllevando una valorización de los activos, lo que favorecerá el rendimiento del portafolio. Este fondo se ha destacado por su baja volatilidad que, en comparación con otras inversiones del sector inmobiliario, es considerablemente inferior, lo que se traduce en una efectiva protección del capital para los inversionistas.

Diversificación por estrategia



Diversificación por subyacente



*Los porcentajes pueden no totalizar 100% debido a la aproximación por redondeo. Datos de HMC Capital con corte a marzo 2026.



Industrial, Nashville – Parte del portafolio actual



Residencial, Philadelphia – Parte del portafolio actual

Nota: Los datos de diversificación corresponden únicamente al monto invertido. En el caso de la ocupación y diversificación regional, los porcentajes corresponden al 59% de las inversiones del portafolio.

Contáctanos hmccapital@hmccap.com www.hmccap.com

ARGENTINA
Buenos Aires

BRASIL
Sao Paulo

CHILE
Santiago

COLOMBIA
Bogotá y Medellín

EEUU
Nueva York

MÉXICO
Ciudad de México

PERÚ
Lima

REINO UNIDO
Londres

La información contenida en el presente documento es de carácter confidencial y de propiedad de HMC S.A. de sus filiales y relacionadas ("HMC Capital"). La información contenida en este documento se ha entregado con carácter meramente informativo y no constituye una oferta de venta o una solicitud de compra o venta de algún valor, de acciones en sociedades de cuotas en un fondo de inversión. Las rentabilidades esperadas respecto a las inversiones indicadas en este documento no están aseguradas, pues dependen en muchos casos, de factores externos ajenos a HMC S.A., de sus filiales o relacionadas.