

Fondo HMC Global Real Estate Income

Perspectivas inmobiliarias

Inflación, tasas y crecimiento económico

- En abril, la Reserva Federal decidió por unanimidad mantener la tasa de interés de referencia entre el 5,25% y el 5,5%, manteniendo el nivel estable desde julio del año pasado. Esta decisión se tomó tras una serie de indicadores que sugieren la persistencia de presiones inflacionarias en la economía estadounidense. La Reserva Federal reafirmó la necesidad de recopilar más pruebas que indiquen un enfriamiento de la inflación antes de considerar recortar las tasas de interés.
- El indicador preferido por la Reserva Federal para medir la inflación subyacente en Estados Unidos, que excluye componentes volátiles como alimentos y energía (PCE Subyacente), mostró una variación mensual del 0,3% y una tasa anual del 2,8% en marzo.
- Además, se dio a conocer que el Producto Interno Bruto (PIB) aumentó a una tasa anualizada del 1,6% en el último trimestre, marcando un mínimo de casi dos años. Esta cifra se situó por debajo de las previsiones realizadas por los economistas, según el informe de la Oficina de Análisis Económicos.

Perspectivas de Activos Inmobiliarios

- Las altas tasas de interés siguen siendo un desafío para el sector inmobiliario multifamiliar en Estados Unidos, aumentando la carga financiera para los propietarios. A diferencia del sector de oficinas, estos desafíos son más cíclicos que estructurales, lo que crea oportunidades de inversión. Se espera una disminución en la oferta de vivienda multifamiliar hacia finales de 2025, lo que podría elevar los alquileres debido a la escasez y altos costos de nuevas construcciones. Esto podría llevar a la venta de propiedades a precios atractivos, generando altos rendimientos a largo plazo.
- La reevaluación de activos, impulsada por las tasas de interés, también presenta una oportunidad para adquirir propiedades a precios atractivos. Los propietarios que mantengan sus inversiones durante los próximos dos años pueden beneficiarse de la demanda sostenida y la escasez de la oferta a partir de 2026. Las plataformas con redes sólidas y acceso a capital están en la mejor posición para aprovechar estas nuevas condiciones del mercado.
- Por otro lado, los cambios geopolíticos y la tendencia hacia la desglobalización están impulsando una transformación global en la manufactura y las cadenas de suministro, lo que se espera incremente la demanda industrial en 75 millones de pies cuadrados. Esto se añadirá a los 100 millones de pies cuadrados adicionales que se anticipan debido al crecimiento de la penetración del comercio electrónico. Esta mayor demanda podría elevar los valores y las rentas de las propiedades industriales, generando mayores retornos y un flujo de ingresos más estable para los inversionistas.

Fuente: KKR y Morgan Stanley

Desempeño del Fondo

Fondo / Índice	Tipo	1 mes	3 meses	6 meses	ITD*	Volatilidad**
HMC GREI (Serie A)	Fondo Público	-1,5%	-3,0%	-5,6%	-17,0%	2,7%
NAREIT	Índice REITs	-7,1%	-5,2%	12,2%	-3,2%	20,7%
MSCI US IMI Real Estate 25/50	Índice REITs	-8,1%	-6,1%	11,2%	-7,4%	21,0%

* Desde el 16 de Junio 2022. ** Volatilidad diaria anualizada

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
T. Activos Enero 2024	USD 518.139

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 aún continúa afectado por los mayores gastos típicos al inicio del fondo, y el entorno caracterizado por el aumento de las tasas de interés, restricciones en el acceso al crédito y la incertidumbre. No obstante, los activos subyacentes muestran estabilidad y se anticipa su recuperación en el actual contexto de mercado.
- Se destaca positivamente la baja volatilidad vs comparables, lo que proporciona estabilidad y una gestión más efectiva del riesgo.

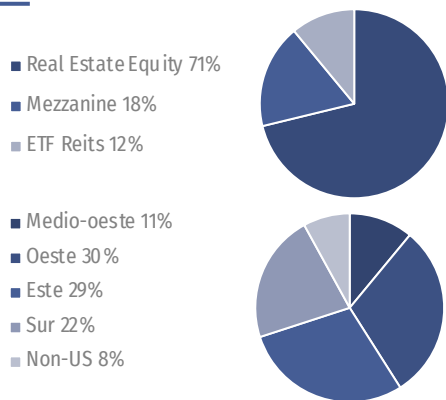
Fondo HMC Global Real Estate Income

Desempeño portafolio

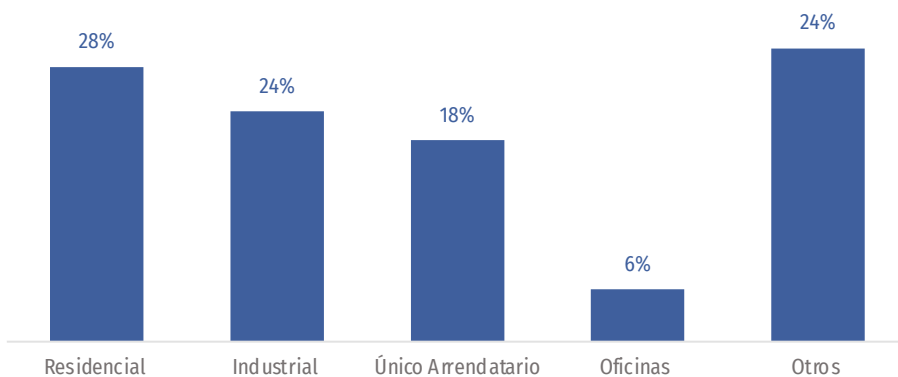
El portafolio subyacente está compuesto por más de 200 activos subyacentes, los cuales han demostrado un desempeño positivo manteniendo una ocupación del 98% y distribuyendo rendimientos alrededor 5% anualizados.

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. A pesar de los desafíos derivados del aumento de tasas de interés y las restricciones crediticias que limitan el crecimiento a corto plazo del asset class, los activos subyacentes del fondo se mantienen estables y operativos. Se proyecta que la apreciación de capital comenzará a medida que se comiencen a disminuir las tasas de interés.

Diversificación por estrategia



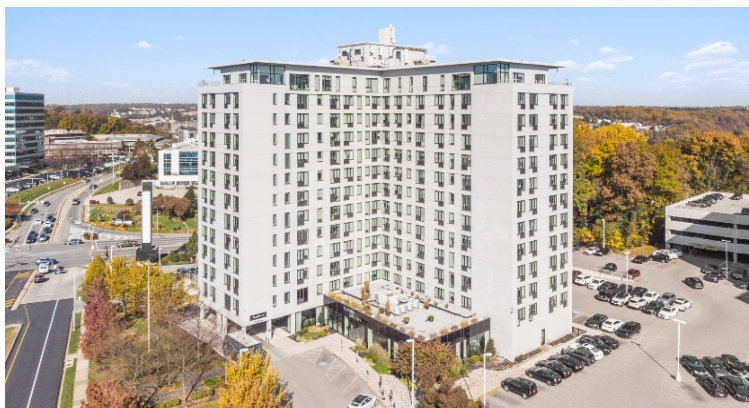
Diversificación por subyacente



* Los porcentajes pueden no totalizar 100% debido a la aproximación por redondeo



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 89% de las inversiones del portafolio.

Contáctanos hmccapital@hmccap.com www.hmccap.com



BRASIL
Sao Paulo

Av. Brigadeiro Faria Lima,
4300 – cj. 22 – Vila Olímpia,
São Paulo – SP, 04545-042

Tel: (55 11) 5242 9040



CHILE
Santiago

Av. Nueva Costanera
4040, of. 32.
Vitacura

Tel: (56) 44 235 1800



COLOMBIA
Bogotá

Carrera 7 Nº 71-21
Torre B.
Piso 16, of.1605

Tel: (57 1) 3171396



EEUU
Nueva York

1325 Avenue of the Americas
Suite 2839
New York, NY 10019

Tel: (1 212) 7866086



MÉXICO
Ciudad de México

Calle Paseo de la Reforma 333,
Cuauhtemoc, CP 06500,
Ciudad de México, Int. 515

Tel: (52 55) 60584519



PERÚ
Lima

Av. Manuel Olguín 335,
Of. 1108
Santiago de Surco

Tel: (51 1) 743 6379



REINO UNIDO
Londres

239 Kensington High Street,
London, Greater London,
W8 6SN

Tel: (44) 7385 156966