

Fondo HMC Global Real Estate Income

Perspectivas inmobiliarias

Inflación, tasas y crecimiento económico

- La inflación en EE.UU. se desaceleró como se esperaba en mayo, lo que podría proporcionar más impulso para que la Fed implemente recortes de tasas de interés en 2024. En los últimos 12 meses hasta mayo, el índice de precios de gastos de consumo personal (PCE) se redujo al 2,6% desde el 2,7%. La cifra fue del 0,0% en términos mensuales después de un aumento del 0,3% en abril, siendo esta la primera vez en medio año que el número no aumenta.
- Por otro lado, el Departamento de Trabajo informó que la tasa de desempleo subió 10 puntos básicos en junio, situándose en 4,1%, mientras que, los ingresos promedio por hora aumentaron un 3,9% interanual, la subida más lenta desde 2021. El informe refleja un mercado laboral que sigue reequilibrándose.
- La lectura del PCE en mayo y el crecimiento más lento del empleo en junio mantiene la posibilidad de un recorte de tasas antes de finalizar el año, aunque mucho dependerá de la lectura del Índice de Precios al Consumidor publicada en julio. Los mercados actualmente esperan un recorte de 25 puntos básicos en septiembre.

Perspectivas de Activos Inmobiliarios

- Los recortes de tasas por parte de la Reserva Federal a finales de este año apoyarían un aumento en la actividad inmobiliaria, además beneficiarían la valoración de los inmuebles. Al ser una industria intensiva en capital, una reducción en los costos de endeudamiento a través de tasas de interés más bajas aliviaría la presión sobre los activos, así como sobre sus inversionistas.
- Por otro lado, Los valores han comenzado a dar un giro; el patrón es consistente con ciclos pasados, apuntando a una estabilización este año y un retorno al crecimiento en 2025. El ritmo de disminución de las valorizaciones se ha desacelerado; la historia indica que los valores deberían comenzar a estabilizarse a mediados o finales de 2024.
- Para muchos inversionistas los rendimientos de activos inmobiliarios podrían encontrarse cerca del rango de adquisición objetivo, ya que las tasas de interés parecieran haber alcanzado su punto máximo, además de las valoraciones atractivas en la industria.
- Los altos costos de construcción junto con la escasez de deuda han reducido la oferta de activos inmobiliarios. Esta tendencia se espera continúe en 2024 y 2025. Por el contrario, la demanda se ha mantenido sólida apoyado por el robusto mercado laboral y optimismo en las condiciones económicas. Es así como se espera una aceleración en el crecimiento de los alquileres.
- Estos factores antes mencionados indican que los mercados inmobiliarios podrían estar acercándose a un punto de inflexión y en consecuencia la actividad podría comenzar a mejorar, especialmente en el cuarto trimestre.

Fuente: CBRE y PGIM

Desempeño del Fondo

Fondo / Índice	Tipo	1 mes	3 meses	1 Año	ITD*	Volatilidad**
HMC GREI (Serie A)	Fondo Público	0,12%	-2,04%	-11,71%	-17,52%	2,67%
NAREIT	Índice REITs	2,15%	-0,92%	3,36%	3,29%	20,22%
MSCI US IMI Real Estate 25/50	Índice REITs	1,29%	-2,83%	0,92%	-2,01%	20,45%

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.

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 CME, 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
T. Activos Junio 2024	USD 491.549

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.

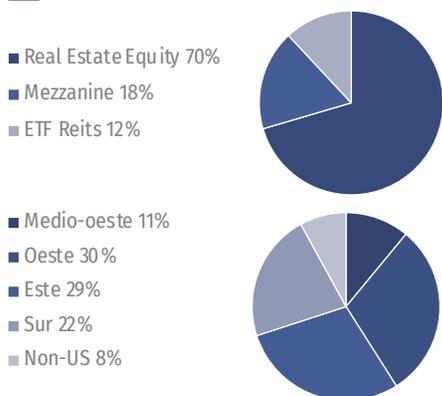
Fondo HMC Global Real Estate Income

Desempeño portafolio

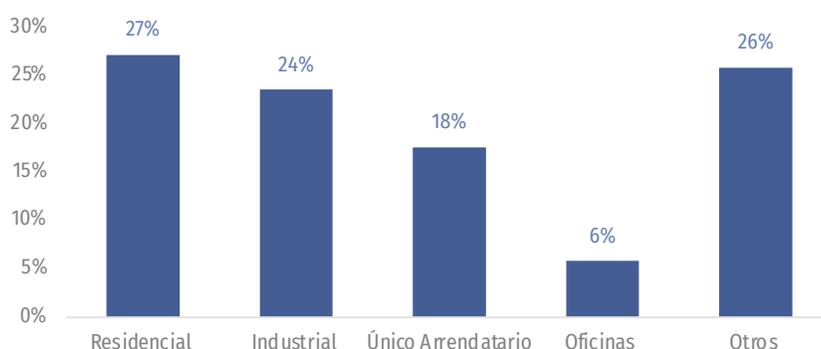
El portafolio subyacente está compuesto por más de 200 activos subyacentes, los cuales han demostrado un desempeño positivo manteniendo una ocupación del 98% y distribuyendo rendimientos alrededor 5,25% anualizados.

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 88% 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 N° 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 Olgüín 335,
Of. 1108
Santiago de Surco

Tel: (51 1) 743 6379



REINO UNIDO
Londres

Battersea Power Station, 18,
Circus Rd S, Londres SW11 8BZ
2^{do} piso, oficina 240

Tel: (44) 7385 156966