

# Fondo HMC Global Real Estate Income

## Perspectivas inmobiliarias

### Crecimiento de empleo y tasas

- Estados Unidos agregó 227.000 empleos en noviembre, superando las expectativas de 214.000, con revisiones al alza para septiembre y octubre que sumaron 56.000 empleos adicionales. La tasa de desempleo aumentó ligeramente a 4,2%, mientras que la tasa de participación laboral cayó a 62,5%. Los ingresos promedio por hora crecieron un 4,0% interanual.
- En noviembre, la Reserva Federal redujo las tasas de interés en 25 puntos básicos, marcando un ritmo más moderado respecto al recorte de octubre. A menos que el próximo informe del Índice de Precios al Consumidor muestre un aumento inesperado, se prevé que la Fed realice un nuevo recorte similar el 18 de diciembre. Sin embargo, el rendimiento del bono del Tesoro a 10 años probablemente se mantendrá por encima del 4%, aunque manteniendo el respaldo a una recuperación moderada en la inversión de activos inmobiliarios.

### Perspectivas de Activos Inmobiliarios

- A medida que la Fed continúa reduciendo las tasas, los rendimientos más bajos del Tesoro están impulsando la inversión en bienes raíces comerciales. Se espera que el volumen de inversión de este año supere al de 2023, con una aceleración más notable en 2025.
- Según la Asociación de Banqueros Hipotecarios (MBA), en noviembre las solicitudes de hipotecas aumentaron un 11,7%, impulsadas por la fuerte demanda de compra debido a la leve caída de las tasas hipotecarias en octubre. Desde el máximo del 8% registrado en abril, las tasas a 30 años han bajado a cerca del 6% en septiembre, manteniéndose entre el 6% y 6,8% en las últimas semanas, mientras el mercado espera mayor claridad en las políticas monetarias. Aunque las ventas han disminuido, el inventario sigue siendo bajo, lo que sigue favoreciendo el crecimiento de las rentas en el sector multifamiliar.
- El índice de precios de propiedades comerciales de Green Street® subió un 1,5% en noviembre. En los últimos 12 meses, el índice general de propiedades aumentó un 4,8%, mientras que el índice de propiedades core (Multifamily, Industrial, Oficinas y Retail) creció un 6%, destacando la continua recuperación en la valoración de activos inmobiliarios.
- Durante el tercer trimestre, el volumen de inversión en bienes raíces comerciales se estabilizó en USD 90 bn, con una disminución interanual de apenas el 2%, en contraste con la caída del 49% registrada en el mismo periodo del año anterior. En comparación, el segundo trimestre mostró un crecimiento del 14%, alcanzando los USD 86 mil millones, tras recuperarse de una caída del 15% en el primer trimestre. El índice de préstamos de CBRE también reflejó una mejora en la actividad crediticia del sector aumentando un 13 % en el tercer trimestre y un 15 % interanual.

Fuente: CBRE, Green Street y MBA

## Desempeño del Fondo

Fondo / Índice	Tipo	1 mes	3 meses	YTD	1 Año	ITD*	Volatilidad**
HMC GREI (Serie A)	Fondo Público	0,28%	-0,07%	-3,88%	-5,03%	-16,80%	2,65%
NAREIT	Índice REITs	4,13%	3,06%	13,64%	23,98%	19,93%	19,31%
MSCI US IMI Real Estate 25/50	Índice REITs	4,04%	3,12%	11,11%	20,68%	14,36%	19,55%

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.

## Características del Fondo

<b>Inicio operaciones</b>	16 junio 2022
<b>Vehículo inversión</b>	Fondo Público Chileno
<b>Administradora</b>	HMC S.A. AGF
<b>Plazo de Inversión</b>	Perpetuo
<b>Política aportes</b>	Diaria sin mínimos
<b>Política liquidez</b>	T+15 <sup>1</sup>
<b>T. Activos Octubre 2024</b>	USD 500.900

## Descripción Series de Cuotas

	Comisión admin.	Comisión de éxito <sup>2</sup>	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. No obstante, en los últimos meses ha comenzado a evidenciarse una tendencia de recuperación la cual se espera continúe bajo el ciclo actual de reducción de tasas de interés. Los activos subyacentes mantienen fundamentos sólidos y empiezan a mostrar indicios de mejora en su valoración.
- Se destaca positivamente la baja volatilidad vs comparables, lo que proporciona estabilidad y una gestión más efectiva del riesgo.

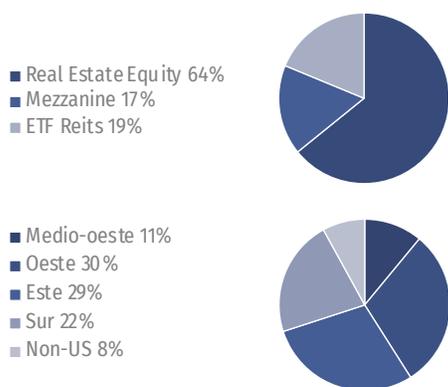
# Fondo HMC Global Real Estate Income

## Desempeño portafolio

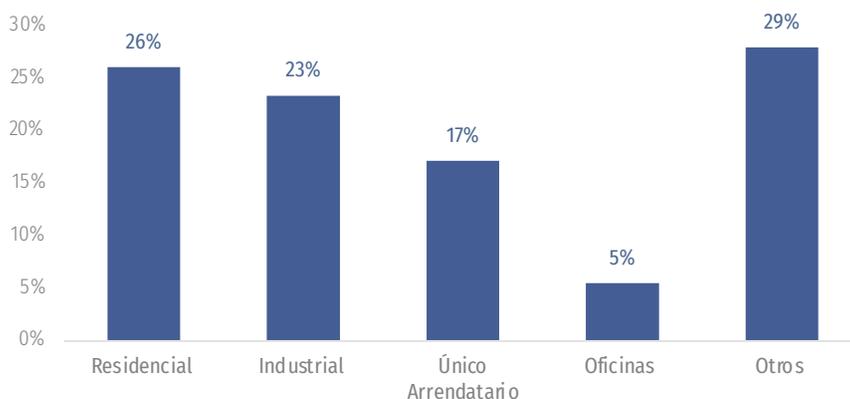
El portafolio subyacente está compuesto por más de 200 activos subyacentes, los cuales han demostrado un desempeño positivo manteniendo una ocupación del 97%.

Se anticipa que la disminución de tasas impulsará la demanda en el sector inmobiliario, incentivando la inversión en propiedades comerciales y conllevando a 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



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](mailto:hmccapital@hmccap.com) [www.hmccap.com](http://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 y Medellín

Carrera 7 N° 71-21  
Torre B, Piso 16, of.1605  
Bogotá

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

Battersea Power Station, 18,  
Circus Rd S, Londres SW11 8BZ  
2<sup>do</sup> piso, oficina 240

Tel (44) 7385 156966