

Fondo HMC Global Real Estate Income

Perspectivas inmobiliarias

Desempeño Económico en 2024

- La economía estadounidense mantuvo su expansión durante 2024, registrando un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) superior al 2% anual, impulsado principalmente por un consumo interno robusto. A lo largo del año, se generaron 2,2 millones de nuevos empleos, reduciendo la tasa de desempleo al 4,1%, lo que refleja una recuperación sólida y sostenida del mercado laboral.
- Por su parte, la inflación mostró signos de desaceleración, aunque permaneció por encima del objetivo del 2% establecido por la Reserva Federal. Este entorno macroeconómico llevó a mantener las tasas de interés en niveles elevados durante más tiempo. No obstante, la Reserva Federal adoptó una postura más flexible desde septiembre, implementando tres reducciones de tasas a lo largo del año, que cerraron en un rango de 4,25% a 4,5%. Estas decisiones reflejan un enfoque equilibrado entre fomentar el crecimiento económico y controlar las presiones inflacionarias.

Activos Inmobiliarios en 2024

- En este contexto, el sector inmobiliario enfrentó desafíos significativos debido al entorno de tasas de interés "más altas por más tiempo", lo que mantuvo elevados los costos de financiamiento y llevó a que se mantuviera el endurecimiento de los estándares de crédito en Estados Unidos y Europa. Esta situación, junto con la incertidumbre sobre los precios de los activos, resultó en una disminución de las valorizaciones y un sentimiento de cautela entre los inversionistas. La limitada oferta de capital añadió presión al sector, dificultando una recuperación acelerada.

Expectativas para el 2025

- Se espera que el crecimiento global en 2025 se mantenga estable, aunque moderado, influenciado por tensiones geopolíticas como la guerra en Ucrania y la inestabilidad en el Medio Oriente. Los temores de recesión han disminuido, la inflación ha bajado respecto a los picos alcanzados en 2023, y los principales bancos centrales, han adoptado políticas más acomodaticias, con recortes en las tasas de interés, eventos que se espera favorezcan el sector.
- Para finales de 2025, se espera que la tasa de los fondos federales de EE.UU. se reduzca a un rango de 3,75%-4,0%, aunque continuará estando considerablemente por encima de los niveles previos a la pandemia. Los recortes en las tasas históricamente han impulsado la actividad inmobiliaria al reducir los costos de financiamiento en esta industria intensiva en capital. Se espera que este ciclo siga un patrón similar, con un buen desempeño de las propiedades comerciales en 2025. Estas condiciones probablemente fortalecerán el sector inmobiliario, impulsando el crecimiento de los alquileres, mejorando los rendimientos y fomentando una nueva ola de inversión.

Desempeño del Fondo

| Fondo / Índice | Tipo | 1 mes | 3 meses | YTD | 1 Año | ITD* | Volatilidad** |
|-------------------------------|---------------|--------|---------|--------|--------|---------|---------------|
| HMC GREI (Serie A) | Fondo Público | -2,24% | -2,44% | -6,03% | -6,03% | -18,64% | 2,65% |
| NAREIT | Índice REITS | -7,99% | -7,09% | 4,55% | 4,55% | 10,34% | 19,27% |
| MSCI US IMI Real Estate 25/50 | Índice REITS | -8,80% | -8,47% | 1,34% | 1,34% | 4,30% | 19,52% |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| 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 Diciembre 2024 | USD 436.783 |

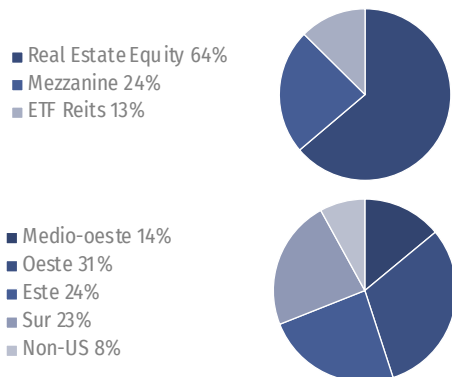
Descripción Series de Cuotas

| | 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 continúa siendo afectado por el entorno de tasas de interés elevadas durante un período prolongado. Se anticipa una recuperación a medida que las tasas comiencen a disminuir.
- Se destaca positivamente la baja volatilidad vs comparables, lo que proporciona estabilidad y una gestión más efectiva del riesgo.
- Los activos subyacentes mantienen fundamentos sólidos. El portafolio subyacente está compuesto por más de 200 activos subyacentes, los cuales han demostrado un desempeño positivo manteniendo una ocupación del 98%.

Fondo HMC Global Real Estate Income

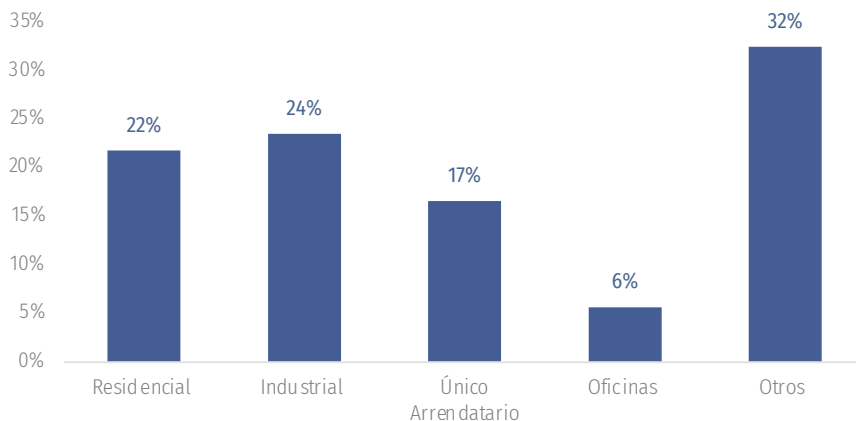
Diversificación por estrategia



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

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.

Diversificación por subyacente



Vientos a favor del sector inmobiliario en 2025

- Reducción de Tasas de Interés:** Se anticipa que las reducciones de tasas por parte de la Reserva Federal apoyen al sector inmobiliario al reducir los costos de financiamiento, lo que aliviará la presión sobre inversionistas y valores de propiedades. Esto hará que las transacciones e inversiones en bienes raíces comerciales sean más atractivas. Históricamente, las reducciones de tasas han impulsado la actividad inmobiliaria, con mejoras significativas en las condiciones del mercado que suelen materializarse entre 1 y 3 años después de que las tasas comienzan a bajar.
- Restricciones de Oferta:** Los altos costos de construcción y la limitada disponibilidad de crédito han restringido la oferta de activos inmobiliarios, creando un entorno favorable para las propiedades existentes. A su vez, la demanda de activos multifamiliares e industriales sigue siendo fuerte, respaldada por un mercado laboral robusto y condiciones económicas favorables. Como resultado, se espera que el crecimiento de los alquileres se acelere, posicionando a estos sectores para un sólido desempeño en los próximos años.
- Fundamentales sólidos para los sectores industrial y multifamiliar:** Se espera que los sectores industrial y residencial continúen siendo fuertes, respaldados por una dinámica equilibrada entre oferta y demanda, junto con tasas de vacancia favorables.



Industrial: El crecimiento del comercio electrónico y la relocalización siguen impulsando la demanda de propiedades industriales. En particular, los centros logísticos y los centros de datos, impulsados por avances como la inteligencia artificial, se prevé que experimenten un fuerte crecimiento. Este segmento se ve reforzado por la escasez continua de nueva construcción industrial, lo que puede generar mayores tasas de ocupación y crecimiento en los alquileres.



Multifamiliar: La demanda de viviendas multifamiliares se mantiene sostenida, especialmente en EE. UU., donde la oferta limitada de viviendas asequibles y el aumento de los costos de construcción generan un desajuste significativo entre la oferta y la demanda. Esto convierte a las unidades multifamiliares en una opción fundamental para aquellos que no pueden comprar viviendas. Además, la disminución de las tasas hipotecarias probablemente impulsará el crecimiento de este segmento.

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 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^{do} piso, oficina 240

Tel (44) 7385 156966