

# Fondo HMC Global Real Estate Income

## Perspectivas inmobiliarias

### Tasas de interés, inflación y crecimiento

- En febrero, la tasa de desempleo aumentó 10 puntos base, alcanzando el 4,1%, mientras que la tasa de participación laboral en el mes cayó 20 puntos base hasta ubicarse en 62,4%. Los salarios por hora crecieron un 4% interanual. Aunque la economía de EE.UU. sigue generando empleo a un ritmo sólido, algunos indicadores sugieren una moderación en el crecimiento, lo que abre espacio para recortes graduales en las tasas de interés por parte de la Fed este año, beneficiando al sector inmobiliario. Además, la fortaleza del mercado laboral sigue impulsando la demanda de espacios en arriendo.
- Sin embargo, la fase de transición y la incertidumbre en torno a los cambios en las políticas del nuevo gobierno podrían generar volatilidad. Dicho esto, no se anticipa una recesión; el ciclo económico continuará. La flexibilización monetaria global, el sólido crecimiento de la productividad en EE.UU. y un entorno técnico favorable probablemente mantendrán una perspectiva positiva para 2025.

### Perspectivas de Activos Inmobiliarios

- La más reciente edición de la Encuesta de Tasas de Capitalización de CBRE (H2 2024 Cap Rate Survey), publicada en febrero, refleja un contexto en el que el volumen de ventas de inversión sigue moderado, aunque el sentimiento de los inversionistas ha mejorado. Tras una caída del 51% en 2023, las ventas repuntaron un 9% en 2024.
- El fin del ciclo de endurecimiento monetario de la Fed y la volatilidad en la parte larga de la curva han mantenido estable la tasa de capitalización agregada en el segundo semestre de 2024. La buena noticia es que el proceso de repricing ha concluido en la mayoría de los sectores. Sin embargo, las tasas de capitalización han evolucionado de manera diferenciada según los fundamentos de cada tipo de activo. En los sectores industrial y multifamiliar, disminuyeron en promedio gracias a una mejora en las perspectivas de crecimiento del Ingreso Neto Operativo (NOI). En contraste, en el segmento de oficinas, la persistente tensión financiera sigue ejerciendo presión al alza.
- La mayoría de los encuestados cree que las tasas de capitalización han alcanzado su punto máximo. En cada edición de la encuesta, se pregunta sobre su dirección y magnitud de cambio en los próximos seis meses. Los resultados muestran que, en todas las categorías de propiedad, ha disminuido el porcentaje de encuestados que espera un incremento, siendo la respuesta más común "Sin cambios".
- Esto confirma que de manera generalizada los activos inmobiliarios están en un punto de inflexión. No obstante, el segmento de oficinas sigue rezagado, con la mayor proporción de encuestados anticipando nuevas devaluaciones.

## Desempeño del Fondo

Fondo / Índice	Tipo	1 mes	3 meses	YTD	1 Año	ITD*	Volatilidad**
HMC GREI (Serie A)	Fondo Público	0,66%	-1,59%	0,66%	-3,79%	-19,07%	2,66%
NAREIT	Índice REITS	3,46%	-3,97%	4,38%	11,92%	15,17%	19,02%
MSCI US IMI Real Estate 25/50	Índice REITS	3,49%	-4,15%	5,10%	10,10%	9,62%	19,29%

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 Enero 2025</b>	USD 390.018

### 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.

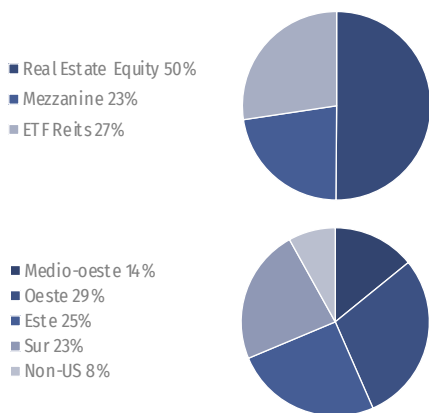
# Fondo HMC Global Real Estate Income

## Desempeño portafolio

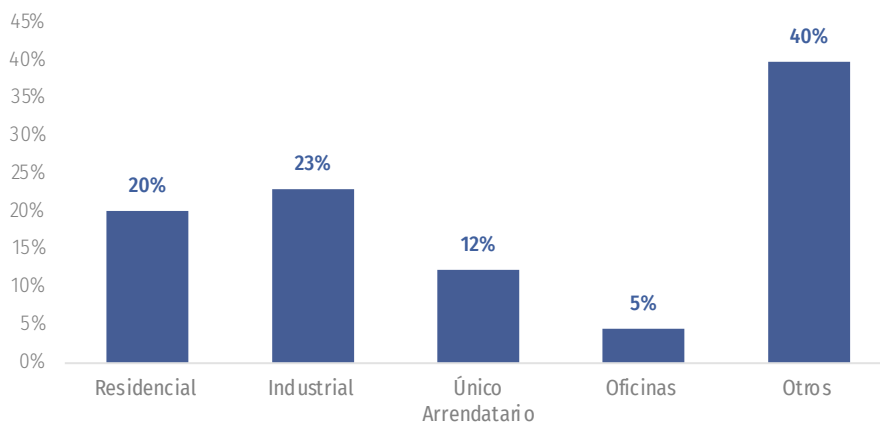
El portafolio subyacente está compuesto por más de 200 activos subyacentes, los cuales han demostrado un desempeño positivo manteniendo una ocupación del 98%.

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



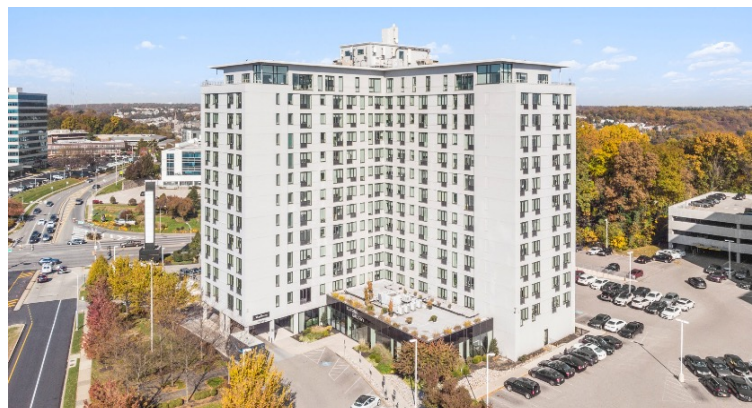
## Diversificación por subyacente



\* 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