HMC CAPITAL

Fondo HMC Global Real Estate Income

Perspectivas inmobiliarias

Inflación, tasas y crecimiento económico

- En enero, la inflación en Estados Unidos, medida por el índice PCE, disminuyó al 2,4% interanual, en comparación con el 2,6% de diciembre. Sin embargo, la medición mensual mostró un avance del 0,3%, frente al 0,1% del mes anterior.
- Las expectativas de recortes de tasas de interés para el primer semestre han disminuido considerablemente. La mayoría de los funcionarios de la Fed están más preocupados por el riesgo de recortar las tasas muy rápido que por mantenerlas altas por un periodo de tiempo más prolongado. Además, han indicado que antes de considerar cualquier recorte, se requieren pruebas de que la inflación esté firmemente encaminada hacia el objetivo del 2%, meta que se espera alcanzar en 2026.
- La economía de Estados Unidos cerró 2023 con un crecimiento del Producto Interno Bruto del 3,1%, de acuerdo con el dato de la Oficina de Estadísticas Económicas, disminuyendo las preocupaciones sobre una posible recesión. El crecimiento en el último trimestre del año fue del 0,8%.

Perspectivas de Activos Inmobiliarios

- La inversión en arrendamientos netos (*Net-Lease*) cayó un 45% interanual en el cuarto trimestre de 2023, mientras que el volumen total de inversión en bienes raíces comerciales descendió un 44%. Para todo el año 2023, la reducción fue del 51% y 52%, en el mismo orden.
- En 2023, la participación del sector industrial y logístico en el volumen de inversión en arrendamientos netos aumentó al 50% desde el 43% en 2022. Por otro lado, la del sector minorista incrementó hasta el 28% desde el 25%. Mientras que, el sector de oficinas experimentó una disminución, cayendo al 23% desde el 32%.
- La tasa de capitalización promedio de los arrendamientos netos aumentó 60 puntos básicos en el cuarto trimestre hasta 6,4%, frente al mismo periodo del año anterior. Lo anterior explicado por los mayores costos de la deuda, mayores tasas de interés y la incertidumbre económica. CBRE, una empresa líder mundial en servicios e inversiones inmobiliarias comerciales espera que las tasas de capitalización de los arrendamientos netos comiencen a estabilizarse en la segunda mitad de 2024, a medida que los rendimientos de los tesoros americanos disminuyan, la inflación se enfríe y se estabilicen las condiciones económicas. Se prevé a su vez que la actividad de inversión en arrendamientos netos e inmobiliaria experimente una reactivación en la segunda mitad del año.

Fuente: CBRE

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

Desempeño del Fondo

Fondo / Índice	Tipo	1 mes	3 meses	6 meses	ITD*	Volatilidad**
HMC GREI (Serie A)	Fondo Público	-0,5%	-2,9%	-7,5%	-15,9%	2,7%
NAREIT	Índice REITs	1,8%	6,4%	3,7%	2,9%	21,0%
MSCI US IMI Real Estate 25/50	Índice REITs	1,8%	5,1%	4,1%	-0,4%	21,2%

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

- 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.

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 CMF, o contactar a personal especializado de HMC Capital. 2.Comisión del 11,9% por la rentabilidad anualizada mayor al 6%.

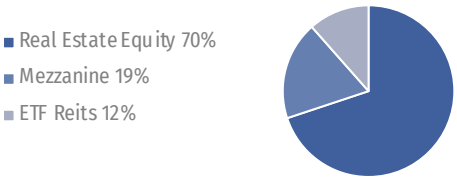
Fondo HMC Global Real Estate Income

Desempeño portafolio

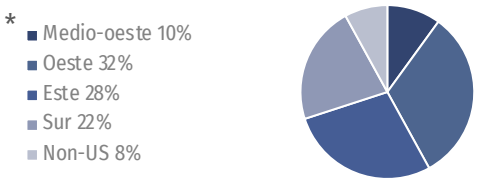
El portafolio subyacente está compuesto por más de 200 activos subyacentes, los cuales han demostrado un desempeño positivo manteniendo una ocupación del 98%* y distribuyendo rendimientos alrededor 4,3% anualizados.

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.

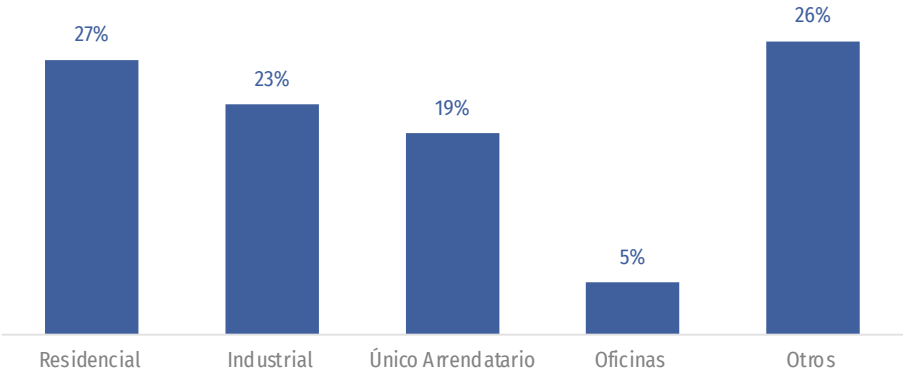
Diversificación por estrategia



*



Diversificación por subyacente



Industrial, Nashville – Parte del portafolio actual

Residencial – Philadelphia – Parte del portafolio actual

*Los datos excluyen el porcentaje de caja del portafolio. * Valores corresponden al 88% 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

La información contenida en el presente documento es de carácter confidencial y de propiedad de HMC S.A. de sus filiales y relacionadas ("HMC Capital"). La información contenida en este documento se ha entregado con carácter meramente informativo y no constituye una oferta de venta o una solicitud de compra o venta de algún valor, de acciones en sociedades de cuotas en un fondo de inversión. Las rentabilidades esperadas respecto a las inversiones indicadas en este documento no están aseguradas, pues dependen en muchos casos, de factores externos ajenos a HMC S.A., de sus filiales o relacionadas.