

Fondo HMC Global Real Estate Income

Perspectivas inmobiliarias

Real Estate: perspectivas para lo que resta del 2025

- El mercado inmobiliario estadounidense enfrenta un panorama más desafiante en 2025, marcado por aranceles, tensiones geopolíticas y un crecimiento económico más moderado. CBRE redujo su proyección de PIB a 1,5% y estima que la tasa del bono del Tesoro a 10 años cierre cerca de 4,3%. La incertidumbre sobre nuevas tarifas ha afectado la confianza empresarial, mientras que la inflación podría mantenerse en niveles elevados en el corto plazo.
- Aun así, el sector inmobiliario muestra resiliencia y oportunidades selectivas para los inversionistas. Se prevé que la inversión en bienes raíces comerciales crezca un 10% este año, hasta USD 437 mil millones, un 18% por encima del promedio previo a la pandemia. Los fundamentos siguen sólidos en activos de calidad, con perspectivas favorables en segmentos como multifamily, industrial logístico y centros de datos.
- La reciente ley de gasto e impuestos mantiene beneficios tributarios para la propiedad de activos comerciales, fortaleciendo el atractivo del sector. Aunque persiste una amplia brecha entre la percepción de consumidores y los datos económicos, la demanda estructural en determinados segmentos podría impulsar un crecimiento superior al esperado.
- En este contexto, enfocarse en activos bien ubicados y sectores con alta demanda estructural ofrece un balance atractivo entre estabilidad y potencial de valorización.

Panorama por subsector

- Oficinas: Mercado marcado por una creciente brecha entre activos prime y no prime. La vacancia prime se mantiene baja y se espera que siga cayendo, mientras la oferta de nuevos desarrollos es limitada.
- Industrial y Logístico: Demanda sólida por espacios modernos y bien ubicados, especialmente de operadores logísticos y por el impulso del comercio electrónico. Los mayores costos de construcción y la incertidumbre económica podrían limitar nuevas entregas hasta 2027, lo que sostendría la presión sobre las rentas. Los mercados cercanos a hubs logísticos y corredores comerciales estratégicos seguirán liderando la actividad.
- Multifamily: Primer repunte anual en rentas desde la pandemia, con vacancia cercana al 4%.
- Centros de datos: Vacancia en mínimos históricos (1,9%) y preventas superiores al 75% en mercados primarios, con previsión de alcanzar 80% en proyectos en construcción para 2025.

Fuente: CBRE

Desempeño del Fondo

Fondo / Índice	Tipo	1 mes	3 meses	YTD	1 Año	ITD*	Volatilidad**
HMC GREI (Serie A)	Fondo Público	-0,98%	-1,97%	-4,19%	-5,85%	-22,01%	3,25%
NAREIT	Índice REITS	-0,89%	-0,24%	-3,15%	-2,44%	6,87%	19,41%
MSCI US IMI Real Estate 25/50	Índice REITS	0,01%	0,86%	0,12%	-1,00%	4,42%	19,47%

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 Junio 2025	USD 354.384

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 sigue reflejando el impacto del entorno en el que fue lanzado.
- Los activos subyacentes mantienen fundamentos sólidos.
- Se destaca positivamente la baja volatilidad vs comparables, lo que proporciona estabilidad y una gestión más efectiva del riesgo.

1. Rescates tienen un costo de salida de 1% en beneficio del Fondo. Luego de 6 meses de inversión en el Fondo, se ofrecen 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%.

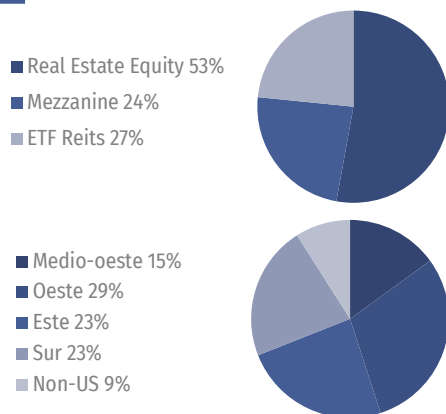
Fondo HMC Global Real Estate Income

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%.

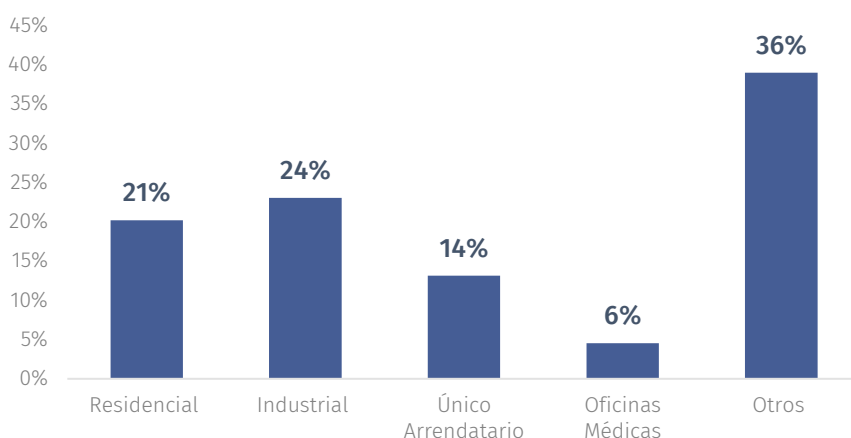
Se anticipa que la disminución de tasas impulsará la demanda en el sector inmobiliario, incentivando la inversión en propiedades comerciales y conllevando a una valorización de los activos lo que favorecerá el rendimiento del portafolio. Este fondo se ha destacado por su baja volatilidad que, en comparación 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



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

Diversificación por subyacente



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 75% de las inversiones del portafolio.

Contáctanos hmccapital@hmcicap.com www.hmcicap.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
2º piso, oficina 240

Tel (44) 7385 156966