

Perspectivas Inmobiliarias

CBRE publicó su Outlook de U.S. Real Estate para 2026, anticipando un año de crecimiento moderado, con un entorno macroeconómico más desafiante, pero con señales claras de recuperación en inversión y leasing a medida que los distintos segmentos del mercado se ajustan a la nueva realidad de tasas, consumo y empleo.

Panorama macroeconómico

- Aunque las preocupaciones por los efectos de los aranceles han disminuido, surgen nuevas fuentes de riesgo: sobreinversión en IA, mayores niveles de deuda pública y un mercado laboral que empieza a perder fuerza. El crecimiento del PIB bajaría a 2,0% en 2026, desde 2,3% el año anterior.
- Las empresas enfrentarán decisiones complejas para equilibrar la inflación persistente con la necesidad de invertir para crecer. La adopción de IA seguirá aumentando, pero su impacto en el mercado laboral será limitado en 2026. Aun así, se espera una mayor suavización del empleo: el crecimiento de puestos caería a 0,3% (vs. 1,1% histórico).
- La combinación de inflación aún elevada y mayor desempleo son retos para las decisiones de la Reserva Federal. CBRE proyecta dos recortes en 2026, llevando la tasa de referencia a 3,0 – 3,25%, con la inflación cediendo hacia final de año a un 2,5%.
- Bajo este contexto, se espera que la inversión inmobiliaria repunte alrededor de un 16% en 2026, alcanzando USD 562 billones, nivel alineado con el promedio previo a la pandemia. Los retornos estarían impulsados principalmente por el ingreso, junto con una compresión de cap rates de entre 5 y 15 puntos básicos.

Desempeño por segmento inmobiliario

- El mercado de **oficinas** seguirá mostrando una diferencia en el desempeño entre los espacios prime y los de menor calidad. La escasez de oficinas modernas y bien ubicadas se volverá más evidente hacia finales de 2026, lo que impulsará la demanda en los mercados que ya muestran señales tempranas de recuperación.
- En el sector **industrial**, este mantendrá su solidez gracias a la relocalización de manufactura y a la mayor tercerización logística. Los arrendatarios seguirán moviéndose hacia activos de mayor calidad, y se espera un ligero aumento en la actividad de leasing durante 2026. En paralelo, la demanda por **data centers** seguirá en máximos históricos, aunque con una oferta cada vez más limitada por los tiempos más largos en el desarrollo de la infraestructura eléctrica, lo que impulsará nuevos desarrollos en mercados emergentes del Sun Belt.
- El segmento **retail** continuará beneficiándose del crecimiento de cadenas de supermercados, tiendas de descuento y servicios presenciales. La clave del desempeño estará en estrategias muy selectivas y adaptadas al cambio en los hábitos de compra.
- Finalmente, en **multifamily**, la demanda neta será positiva a lo largo del año, aunque el alto volumen de nuevas unidades en regiones como el Sun Belt y el Midwest mantendrá la competencia elevada. En este contexto, la retención de inquilinos será una prioridad central para los propietarios.

Fuente: CBRE, 2026

Desempeño del Fondo

Fondo / Índice	Tipo	1 mes	3 meses	YTD	1 Año	ITD*	Volatilidad**
HMC GREI (Serie A)	Fondo Público	0,84%	-0,34%	0,84%	-5,61%	-23,35%	3,76%
NAREIT	Índice REITs	2,88%	2,06%	2,88%	0,75%	12,16%	18,59%
MSCI US IMI Real Estate 25/50	Índice REITs	2,53%	1,87%	2,53%	0,53%	6,47%	18,66%

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. Datos con corte a enero 2026.

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%.

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

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

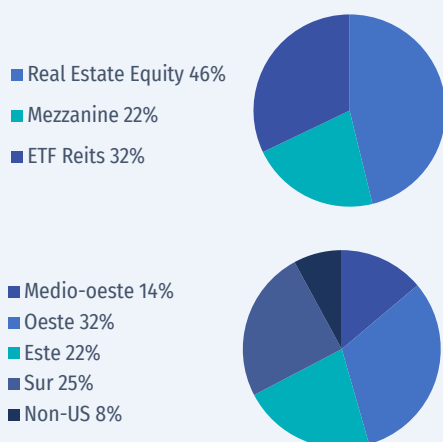
- El rendimiento del fondo sigue reflejando el impacto del entorno en el que fue lanzado.
- Los activos subyacentes mantienen fundamentos sólidos.
- Se destaca positivamente la baja volatilidad vs comparables, lo que proporciona estabilidad y una gestión más efectiva del riesgo.

Desempeño del portafolio

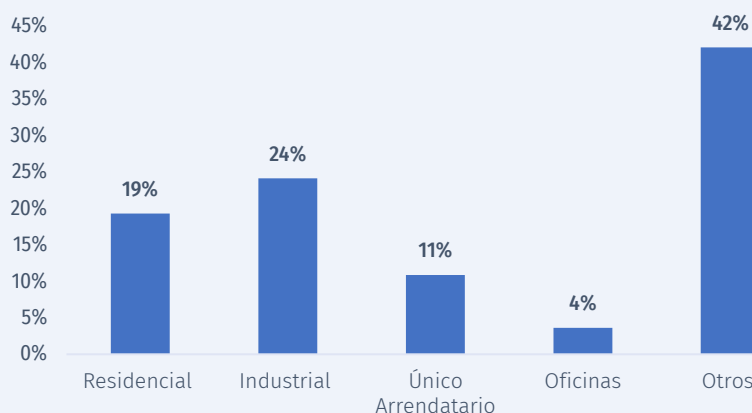
El portafolio subyacente está compuesto por más de 200 activos subyacentes, los cuales han demostrado un desempeño positivo manteniendo una ocupación del 98%.

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



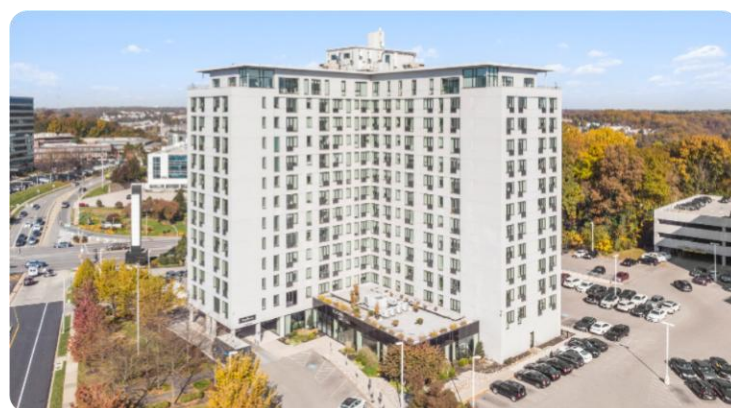
Diversificación por subyacente



*Los porcentajes pueden no totalizar 100% debido a la aproximación por redondeo. Datos de HMC Capital con corte a enero 2026.



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 68% de las inversiones del portafolio.

Contáctanos hmccapital@hmccap.com www.hmccap.com

ARGENTINA
Buenos Aires

BRASIL
Sao Paulo

CHILE
Santiago

COLOMBIA
Bogotá y Medellín

EEUU
Nueva York

MÉXICO
Ciudad de México

PERÚ
Lima

REINO UNIDO
Londres

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.