

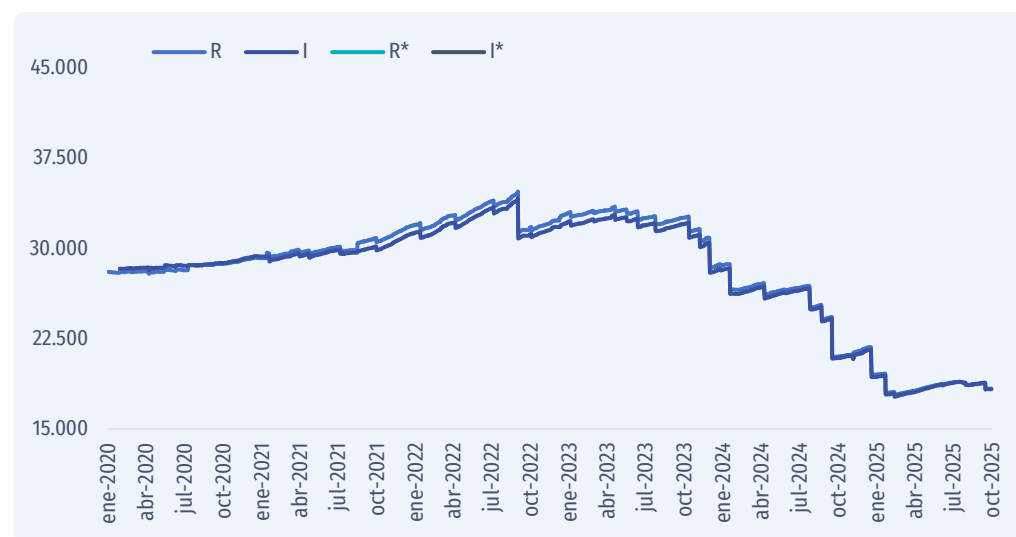
Fondo HMC Mezzanine Inmobiliario III

Objetivo del Fondo

El Fondo invierte sus recursos en los proyectos a través de financiamientos a la medida, con garantías y retornos preferentes, bajo estructuras mezzanine y capital preferente, financiando a grupos inmobiliarios en proceso de crecimiento, con capacidad de adquirir deuda bancaria, y centrados en proyectos que desarrollen productos probados en zonas de crecimiento.

Dicho portafolio se enfoca principalmente en proyectos de primera vivienda en comunas consolidadas, con principal exposición en la Región Metropolitana.

Evolución Valor Cuota (Contable y Ajustado*)



*Valor cuota ajustado por dividendos y disminuciones de capital.

Repartos (UF)

Serie I

Año	Concepto	Monto	MOIC ITD
2020	Disminución de Capital	1.174	0,00 x
2021	Disminución de Capital	14.486	0,03 x
2022	Disminución de Capital	71.030	0,18 x
2023	Disminución de Capital	104.280	0,39 x
2024	Disminución de Capital	155.922	0,71 x
2025	Disminución de Capital	41.293	0,80 x
Total		388.186	

Serie R

Año	Concepto	Monto	MOIC ITD
2020	Disminución de Capital	472	0,00 x
2021	Disminución de Capital	4.031	0,04 x
2022	Disminución de Capital	17.243	0,17 x
2023	Disminución de Capital	26.445	0,38 x
2024	Disminución de Capital	39.217	0,69 x
2025	Disminución de Capital	10.333	0,78 x
Total		97.740	

Portfolio Management

HMC Capital Real Assets

realassets@hmccap.com

+(56) 44 235 1800

Carlos Rumié T.

Juan Pablo Hernandez C.

Características

Fecha Inicio	18-04-2019 ¹
Plazo del Fondo	6 años
Periodo de Inversión	3 años
Distribuciones	Trimestrales
Moneda	CLP
Inversiones (proyectos)	10
Inversión (UF)	UF 665.000

Rentabilidades Objetivo

Serie I UF +7,0%

Serie R UF +6,0%

Comisiones

Remuneración Fija Anual²

Serie I UF 115 mensual (IVA incluido)

Serie R UF 115 mensual (IVA incluido + 0,952%

Otros Gastos de Asesoría Inversión

0,83% sobre capital invertido

Remuneración Variable

Serie I 20% (+IVA) > UF+6,00

Serie R 20% (+IVA) > UF+5,00

Valor Cuota

	Contable	Ajustado ³
Serie I ⁴	18.201	48.104
Serie R ⁵	18.081	48.338

Rentabilidad⁷

	UF	CLP
Serie I	6,5%	13,8%
Serie R	5,4%	12,2%

¹ Fecha Resolución de aprobación del reglamento interno del fondo ² Remuneración mensual de UF 115 se repartirá proporcionalmente en ambas series ³ Valor cuota ajustado por dividendos y disminuciones de capital, considerado hasta el 31-12-2025. ⁴ Inicio de operaciones el 29-01-2020. ⁵ Inicio de operaciones el 02-01-2020. ⁶ Rentabilidades netas proyectadas. Los retornos esperados no representan un indicador seguro de los futuros resultados de los proyectos y fondos. ⁷ IRR esperada.

Fondo HMC Mezzanine Inmobiliario III

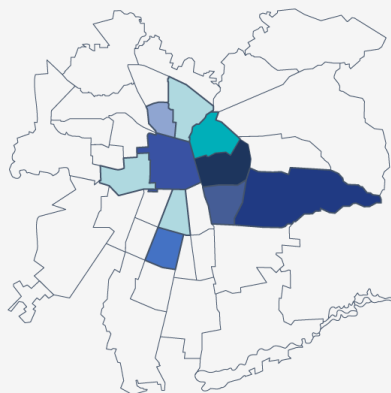
Portafolio Actual

Resumen¹

N°	Inmobiliaria	Tipo Deuda	Comuna	Inversión (UF)	Tasa Finan. (UF+)	TIR Bruta (CLP)	% Capital Devuelto	% Interés Pagado	Resciliación Programada
Proyecto 1	1	Mezzanine	Ñuñoa	50.000	10,50%	26,84%	100,00%	8,29%	Resciliado
Proyecto 2	1	Mezzanine	Santiago	50.000	10,00%	20,39%	100,00%	19,33%	Resciliado
Proyecto 3	1	Mezzanine	Santiago	50.000	10,50%	20,01%	100,00%	29,10%	Resciliado
Proyecto 4	2	KP	Ñuñoa	68.000	8,50%	17,80%	100,00%	26,05%	Resciliado
Proyecto 5	3	KP	Macul	60.000	8,22%	15,57%	100,00%	39,43%	Resciliado
Proyecto 6	4	Senior Secured	Varias	150.000 ²	7,00%	14,96%	100,00%	11,48%	Resciliado
Proyecto 7	5	Mezzanine	Peñalolén	65.000	11,65%	20,56%	0,00%	43,11%	Jun-26
Proyecto 8	6	Mezzanine	Providencia	80.000	10,13%	16,89%	51,11%	38,26%	Jun-26
Proyecto 9	7	Mezzanine	La Cisterna	50.000	10,72%	17,44%	0,00%	57,50%	Jun-26
Proyecto 10	7	Mezzanine	Independencia	87.500	11,32%	16,11%	0,00%	19,94%	dic-26
				710.500	9,52%	17,90%	65,96%	27,01%	

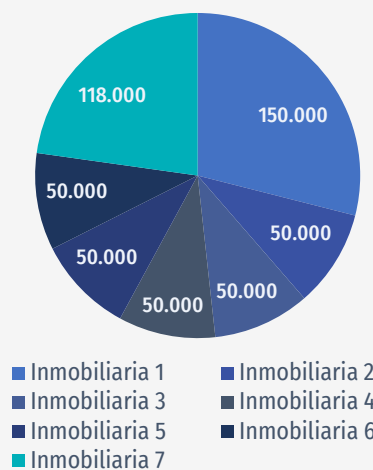
¹Información al 31-12-2025. ²Considera UF 50.000 al aporte del socio en la inversión de Buydepa, ³Rentabilidad bruta de inversión en Fondo Privado Mezzanine BuyDeпа. Dicho fondo inició operaciones con fecha 11/12/2019.

Composición Por Comuna



Independencia	13%
Providencia	12%
Ñuñoa	18%
Santiago	15%
Peñalolén	10%
Macul	9%
La Cisterna	8%
Varias (San Miguel, Estación Central y Recoleta)	15%

Diversificación por Inmobiliaria



Comentario del Portfolio Manager

El portafolio se encuentra actualmente en proceso de desinversión, habiéndose concretado la liquidación de 6 de los 10 proyectos invertidos, junto con uno adicional parcialmente desinvertido.

A la fecha, el fondo ha efectuado repartos equivalentes al 65% del capital aportado, proyectando la devolución total (100%) del capital a fines de 2025. Entre enero y junio de 2026 —plazo estimado para la liquidación del último proyecto— se espera completar el proceso de cierre y alcanzar el retorno esperado para los aportantes.

De todas formas, el fondo continúa realizando una gestión activa junto a las inmobiliarias asociadas en los proyectos donde mantiene exposición, revisando y validando precios, estrategias comerciales, canales de venta y condiciones de pago, con el objetivo de optimizar los resultados y asegurar el cumplimiento de los retornos proyectados.

Fondo HMC Mezzanine Inmobiliario III

Mercado Inmobiliario (RM)¹

Visión General

El mercado inmobiliario residencial continúa mostrando señales de estabilización con una mejora relevante en los niveles de actividad. Acorde al informe de GfK Adimark (3T 2025), las ventas trimestrales alcanzaron 5.493 unidades, cifra que refleja un aumento de 25,9% respecto al trimestre anterior y un crecimiento interanual de 33%. Esta mejora es consistente con el desempeño que ha tenido el subsidio a la tasa de los créditos hipotecarios.

Un 57% de las ventas del trimestre se realizaron en viviendas para entrega inmediata y un 72% de estas bajo 4.000 UF en el contexto del subsidio.

A nivel macro, el recorte de 25 puntos de la TPM en diciembre para dejarla finalmente en 4,5% está alineado con la normalización del costo de financiamiento en UF, aportando a la recuperación gradual del sector inmobiliario para los próximos trimestres.

Precios

Los precios UF/m² se mantienen relativamente estables, con valores promedio de 83,6 UF/m² en departamentos y 77,9 UF/m² en casas, sin variaciones significativas respecto al año anterior. Se sigue observando una segmentación más marcada: las unidades en blanco y verde muestran mayor resiliencia en precios, mientras que las de entrega inmediata presentan descuentos para acelerar la rotación del inventario.

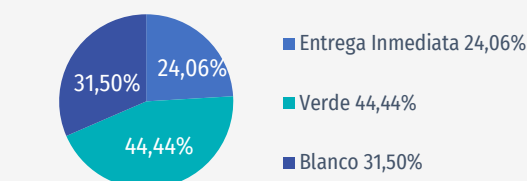
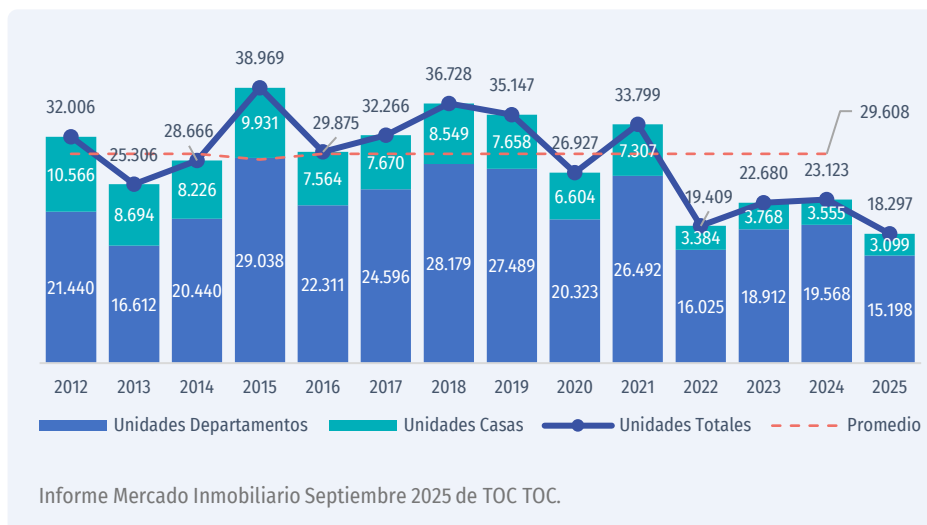
Composición de la Oferta

La oferta total vigente al cierre de septiembre alcanzó 37.329 unidades (no considera DS), lo que representa una caída de 4,9% con respecto al trimestre anterior.

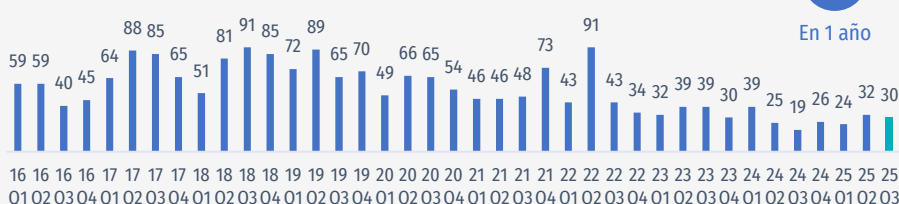
La incorporación de nuevos proyectos que inician ventas se mantiene en niveles más altos (30 nuevos proyectos) que trimestres anteriores, pero aún bajo el promedio histórico.

La velocidad de venta promedio se situó en 4,3% mensual del stock, equivalente a 20 meses para agotar la oferta actual, en línea con un escenario de ajuste y estabilización progresiva del mercado.

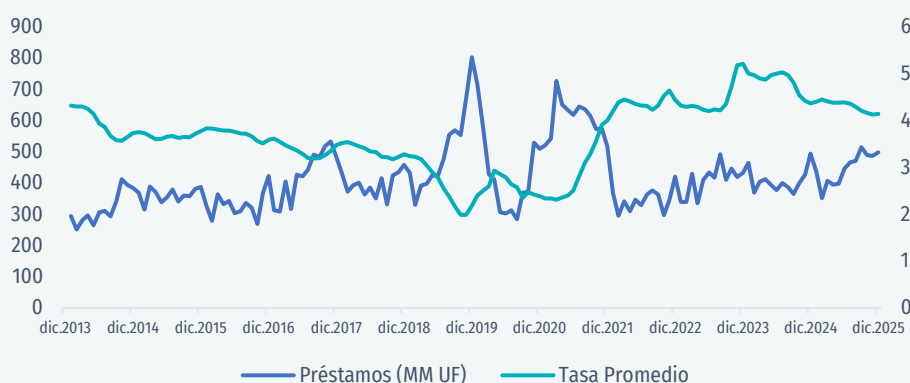
Mercado Capitales



Ingreso de Nuevos Proyectos



Evolución de los flujos (Miles UF) y costos de los créditos hipotecarios (%)



Comportamiento de los Créditos Hipotecarios

El costo de los créditos hipotecarios sigue mostrando una tendencia a la baja desde los máximos de 2023. Las tasas promedio se ubican en torno a UF +4,14%, influenciadas por el recorte de la TPM y el subsidio a la tasa hipotecaria (Ley 21.748).

Respecto al trimestre anterior, las condiciones de otorgamiento de crédito han sido más estables y la encuesta sobre créditos bancarios del Banco Central muestra una mejora considerable en la percepción de la demanda por crédito hipotecario. Aun así, la cartera hipotecaria sigue por debajo de patrones históricos.

¹Fuentes: Informe 3T de Mercado Inmobiliario del Gran Santiago de GfK Adimark, Banco Central de Chile.

Fondo HMC Mezzanine Inmobiliario III

Información Financiera

Balance (\$ Miles)		dic-25	sept-25	Variación
Activos Corrientes	Caja	194.342	90.766	103.575
Activos No Corrientes	Instrumentos de Inversión ¹	9.791.609	10.093.237	(301.628)
	Otros	1.306.818	1.107.644	199.174
	Provisión por Deterioro	(104.922)	0	(104.922)
Total Activos		11.187.847	11.291.647	(103.800)
Pasivos Corrientes	Gastos por Administración ²	(7.595)	(7.474)	(121)
	Otros Gastos Operacionales	(93.772)	(95.540)	1.768
Total Pasivos		(101.368)	(103.015)	1.647
Patrimonio	Aportes	5.340.994	5.340.994	0
	Resultados del Ejercicio	1.268.999	943.153	325.847
	Resultado Acumulado	9.268.839	9.268.839	0
	Dividendos	(4.792.353)	(4.364.353)	(428.000)
Total Patrimonio		11.086.479	11.188.632	(102.153)

Estado de Resultados (\$ Miles)		dic-25	sept-25	Variación
Ingresos	Ajuste Tipo de Cambio ³	334.326	273.175	61.151
	Intereses	1.434.638	978.037	456.600
	Utilidad FFMM & Otros ⁴	407	407	0
	Dividendos	164.147	164.147	0
Total Ingresos		1.933.517	1.415.765	517.751
Gastos	Gastos por Administración ²	(89.740)	(67.073)	(22.667)
	Otros Gastos Operacionales	(574.778)	(405.540)	(169.238)
Total Gastos		(664.517)	(472.613)	(191.905)
Resultado del Ejercicio		1.268.999	943.153	325.847

¹Considera acciones y pagarés en sociedades de desarrollo inmobiliario. ²Considera remuneración fija de la administradora, gastos de comité de vigilancia y comité de inversiones. ³Variación de la UF (inflación) en los instrumentos de inversión. ⁴Consideran principalmente fondos mutuos de corto plazo utilizado para el manejo eficiente de caja.

Acerca de HMC Capital

HMC Capital es una compañía global de inversiones alternativas con más de 16 años de trayectoria y más de USD 22,5 mil millones en activos bajo gestión y asesoría. Con un equipo de más de 100 profesionales en 8 países, combinamos alcance global con ejecución local para ofrecer soluciones a la medida en múltiples clases de activos, respaldadas por un sólido track record y una visión de largo plazo.



Contactos Especializados



Juan Pablo Hernández
Partner - Head de Real Estate
jhernandez@hmccap.com
(56) 44 235 1800



Carlos Rumié
Head Región Andina Activos Reales
crumie@hmccap.com
(56) 44 235 1800



Eduardo Orpis
Asociado Senior
eorpis@hmccap.com
(56) 44 235 1800

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.