

# Fondo HMC Mezzanine Inmobiliario IV

## Objetivo del Fondo

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

Dicho portafolio busca una exposición equilibrada entre proyectos residenciales y mixtos de diferentes inmobiliarias, enfocado 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 ITD (UF)

### Serie I

Año	Fecha	Concepto	Monto UF
2024	16-10-2024	Dividendo	540
2025	04-02-2025	Disminución	481
2025	08-04-2025	Dividendo	2.776
2025	14-07-2025	Disminucion	2.413
2025	07-10-2025	Dividendo	2.909
2026	08-01-2026	Dividendo	3.700
<b>Total</b>			<b>12.850</b>

### Serie R

Año	Fecha	Concepto	Monto UF
2024	16-10-2024	Dividendo	452
2025	04-02-2025	Disminución	143
2025	08-04-2025	Dividendo	957
2025	14-07-2025	Disminucion	908
2025	07-10-2025	Dividendo	715
2026	08-01-2026	Dividendo	908
<b>Total</b>			<b>4.083</b>

## Portfolio Management

### HMC Capital Real Assets

realassets@hmccap.com

+(56) 44 235 1800

Carlos Rumié T.

Juan Pablo Hernandez C.

## Características

Fecha Inicio	26-06-2024
Tamaño Objetivo	UF 1.000.000
Plazo del Fondo	5 años
Periodo de Inversión	2 años
Distribuciones	Trimestrales
Inversiones (proyectos)	3
Inversión (UF)	UF 160.000

## Rentabilidades Objetivo

Serie I UF +10,00%

Serie R UF +8,50%

## Comisiones

### Remuneración Fija Anual

Serie I 0,75% (+IVA)

Serie R 1,50% (+IVA)

### Remuneración Variable

Serie I 20% (+IVA) > UF+8,00

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

## Valor Cuota

	Contable	Ajustado <sup>1</sup>
Serie I <sup>2</sup>	39.669,68	42.952,39
Serie R <sup>3</sup>	39.501,65	42.774,72

## Rentabilidad<sup>4</sup>

	UF	CLP
Serie I	9,40%	12,84%
Serie R	8,38%	11,76%

<sup>1</sup>Valor cuota ajustado por dividendos y disminuciones de capital, considerado hasta el 31-12-2025. <sup>2</sup>Inicio de operaciones el 10-07-2024. <sup>3</sup>Inicio de operaciones el 25-06-2024.

<sup>4</sup>IRR esperada.

## Mercado Inmobiliario (RM)<sup>1</sup>

### View General

El mercado inmobiliario residencial muestra señales de estabilización y un inicio de recuperación gradual, luego de un ciclo prolongado de ajuste. Según el último informe de GfK Adimark (2T 2025), las ventas trimestrales alcanzaron 4.363 unidades, cifra que —si bien representa una leve caída interanual de -4,7%— refleja un crecimiento de +4,8% respecto al trimestre anterior, confirmando un punto de inflexión positivo en la tendencia. Esta mejora se da en un contexto de mayor confianza del consumidor, menores tasas hipotecarias y ajuste de la oferta, factores que comienzan a recomponer gradualmente el equilibrio del mercado.

A nivel macro, se espera que el recorte de tasas por parte del Banco Central y la normalización del costo de financiamiento en UF sigan fortaleciendo el escenario para el sector inmobiliario durante los próximos trimestres.

### Precios

Los precios UF/m<sup>2</sup> se mantienen relativamente estables, con valores promedio de 83,7 UF/m<sup>2</sup> en departamentos y 78,4 UF/m<sup>2</sup> en casas, sin variaciones significativas respecto al año anterior. Se observa una segmentación más marcada: las unidades en blanco y verde muestran mayor resiliencia en precios, mientras que las de entrega inmediata presentan descuentos entre 15% y 20% para acelerar la rotación del inventario.

### Composición de la Oferta

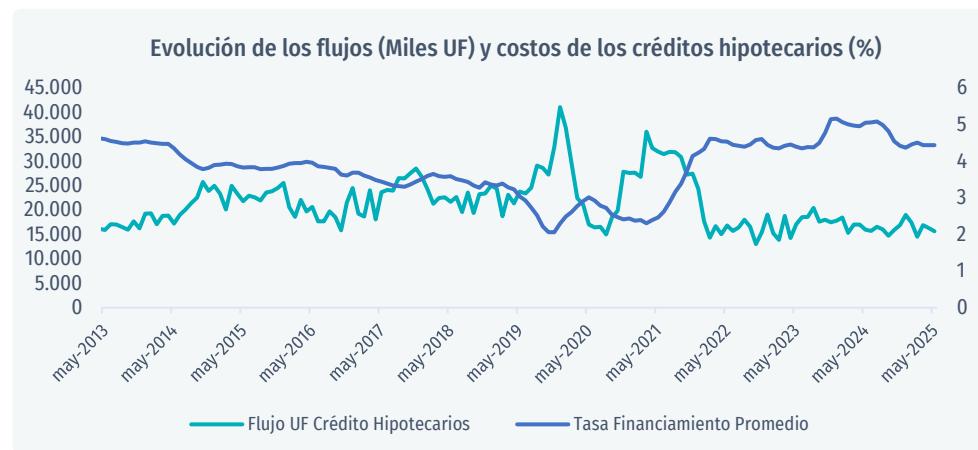
La oferta total vigente al cierre de junio alcanzó 69.462 unidades, lo que representa una caída anual de 3,0%, reflejando la menor incorporación de nuevos proyectos (solo 32 durante el trimestre).

La velocidad de venta promedio se situó en 3,1% mensual del stock, equivalente a 27 meses para agotar la oferta actual, nivel similar al promedio histórico post-pandemia.

La entrega inmediata concentra más de 50% de la oferta (51,6%), lo que evidencia que los desarrolladores continúan ajustando sus ritmos de lanzamientos de nuevos proyectos.



## Mercado Capitales



### 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 +4,5%, influenciadas por el proceso de reducción gradual de la TPM y el inicio del subsidio a la tasa hipotecaria (Ley 21.748), cuyo efecto de reactivación se ha comenzado a reflejar en las ventas de proyectos en verde.

Pese a la mejora marginal en tasas, la demanda por financiamiento sigue restringida, y la originación de nuevos créditos se mantiene en torno a niveles 40-45, por debajo de los promedios pre-pandemia, según cifras del Banco Central y la ABIF (septiembre 2025).

<sup>1</sup>Fuentes: Informe 2T de Mercado Inmobiliario del Gran Santiago de GfK Adimark, Mercado Inmobiliario RM de TOC TOC Junio-2025, Banco Central de Chile.

# Fondo HMC Mezzanine Inmobiliario IV

## Portafolio Actual

### Resumen

Proyecto	Inmobiliaria	Comuna	Inversión (UF)	Tasa Finan (UF+)	TIR Bruta (CLP)	% Capital Devuelto	% Interés Pagado	Avance Obra	Avance de Ventas	Primera Inversión	Resciliación Programada
Proyecto 1	Inmobiliaria 1	Santiago	40.000	12,00%	16,51%	0,00%	11,50%	73,20%	72,66%	17-07-2024	17-07-2026
Proyecto 2	Inmobiliaria 2	Providencia	70.000	12,00%	16,16%	0,00%	6,73%	82,80%	60,42%	10-12-2024	30-05-2027
Proyecto 3	Inmobiliaria 3	La Cisterna	50.000	12,00%	16,06%	0,00%	0,00%	4,80%	57,05%	26-09-2025	26-01-2029
<b>Total</b>			<b>110.000</b>	<b>12,00%</b>	<b>16,30%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,82%</b>				

\*Información al 31-12-2025.



### Comentario del Portfolio Manager

El fondo se encuentra en fase de inversión, evaluando de manera permanente nuevas oportunidades y desarrolladores inmobiliarios que cumplan con los requisitos mínimos establecidos y se ajusten al proceso de inversión definido.

Asimismo, cuenta con un sólido pipeline de proyectos aprobados por los Comités de Inversión, los cuales se encuentran en distintas etapas de avance. En este contexto, se espera concretar la cuarta inversión durante el mes de enero de 2026.

### Fotos Proyectos

#### Inmobiliaria 1 / Proyecto 1



Fachada exterior

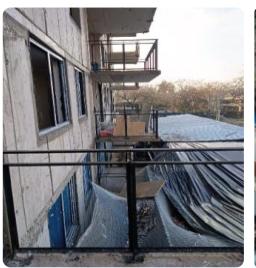


Fachada exterior

#### Inmobiliaria 2 / Proyecto 2



Vista Interior (Terrazas)



Vista Lateral  
(Instalación Barandas)



Vista Superior

# Fondo HMC Mezzanine Inmobiliario IV

## Información Financiera

Balance (\$ Miles)		dic-25	sept-25	Var
Activos Corrientes	Caja	218.397	174.989	43.408
Activos No Corrientes	Instrumentos de Inversión <sup>1</sup>	6.357.613	6.318.894	38.718
	Otros	1.457	0	1.457
Total Activos		6.577.467	6.493.883	83.583
Pasivos Corrientes	Gastos por Administración <sup>2</sup>	(5.859)	(5.337)	(522)
	Otros Gastos Operacionales	(10.945)	(7.792)	(3.153)
Total Pasivos		(16.803)	(13.129)	(3.674)
Patrimonio	Aportes	(6.099.598)	(6.099.598)	0
	Resultados del Ejercicio	(684.375)	(460.565)	(223.809)
	Resultado Acumulado	(105.052)	(105.052)	0
	Dividendos	328.361	184.461	143.900
Total Patrimonio		(6.560.663)	(6.480.754)	(79.909)

Estado de Resultados (\$ Miles)		dic-25	sept-25	Var
Ingresos	Intereses Devengo Primas	615.720	407.420	208.300
	Reajuste Devengo <sup>3</sup>	162.266	123.372	38.894
	Utilidad FFMM & Otros	1.655	1.643	12
	Dividendos	0	0	0
Total Ingresos		779.641	532.435	247.206
Gastos	Gastos por Administración <sup>2</sup>	(56.073)	(38.713)	(17.360)
	Otros Gastos Operacionales	(39.193)	(33.157)	(6.036)
Total Gastos		(95.266)	(71.870)	(23.396)
Resultado del Ejercicio		684.375	460.565	223.809

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

## Información Adicional

### Comentarios

Los principales movimientos de las cuentas contables se explican por los siguientes factores:

- El aumento en caja es resultado del desfase de días entre recibir el pago de las primas (30-12-2025) y su posterior traspaso a los aportantes (08-01-2026).
- El aumento en el resultado del ejercicio se explica principalmente por el devengo de las primas asociadas a la tercera inversión, materializada durante el mes de septiembre.

## 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

**EE UU**  
Nueva York

**MÉXICO**  
Ciudad de México

**PERÚ**  
Lima

**REINO UNIDO**  
Londres