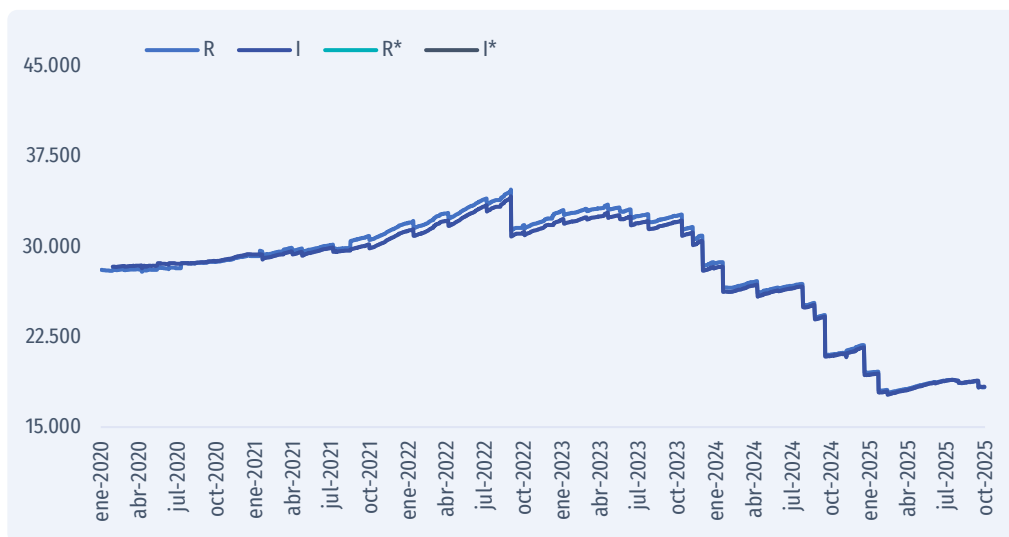


## Objetivo del Fondo

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
<b>Total</b>		<b>388.186</b>	

### 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
<b>Total</b>		<b>97.740</b>	

## 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 <sup>1</sup>
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 Anual<sup>2</sup>

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 <sup>3</sup>
Serie I <sup>4</sup>	18.201	48.104
Serie R <sup>5</sup>	18.081	48.338

## Rentabilidad<sup>7</sup>

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

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

# Fondo HMC Mezzanine Inmobiliario III

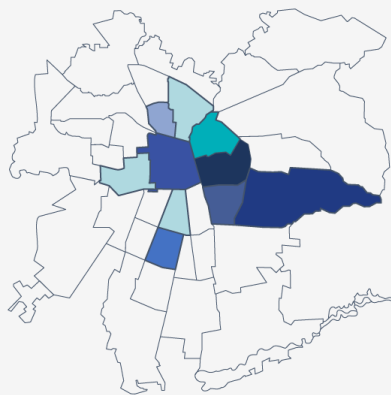
## Portafolio Actual

### Resumen<sup>1</sup>

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 <sup>2</sup>	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
				<b>710.500</b>	<b>9,52%</b>	<b>17,90%</b>	<b>65,96%</b>	<b>27,01%</b>	

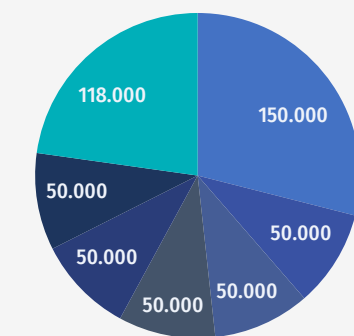
<sup>1</sup>Información al 31-12-2025. <sup>2</sup>Considera UF 50.000 al aporte del socio en la inversión de Buydepa, <sup>3</sup>Rentabilidad bruta de inversión en Fondo Privado Mezzanine BuyDepea. Dicho fondo inició operaciones con fecha 11/12/2019.

### 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



■ Inmobiliaria 1	■ Inmobiliaria 2
■ Inmobiliaria 3	■ Inmobiliaria 4
■ Inmobiliaria 5	■ Inmobiliaria 6
■ Inmobiliaria 7	

### Comentario del Portafolio 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)<sup>1</sup>

### 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/m<sup>2</sup> se mantienen relativamente estables, con valores promedio de 83,6 UF/m<sup>2</sup> en departamentos y 77,9 UF/m<sup>2</sup> 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.

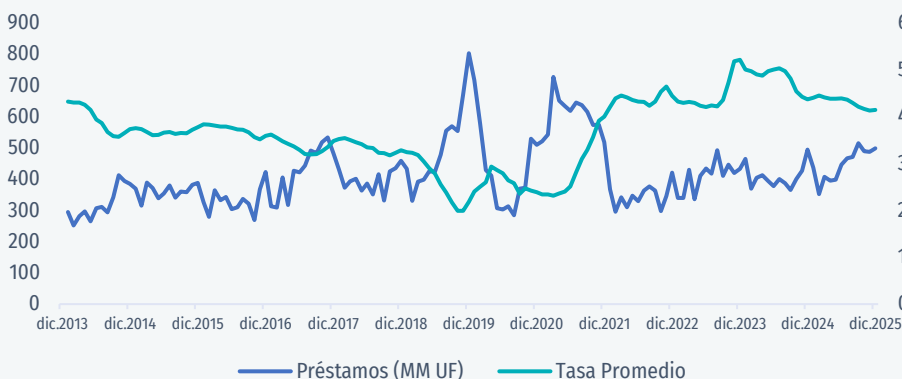
### Composición de la Oferta

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.

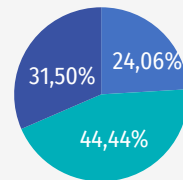
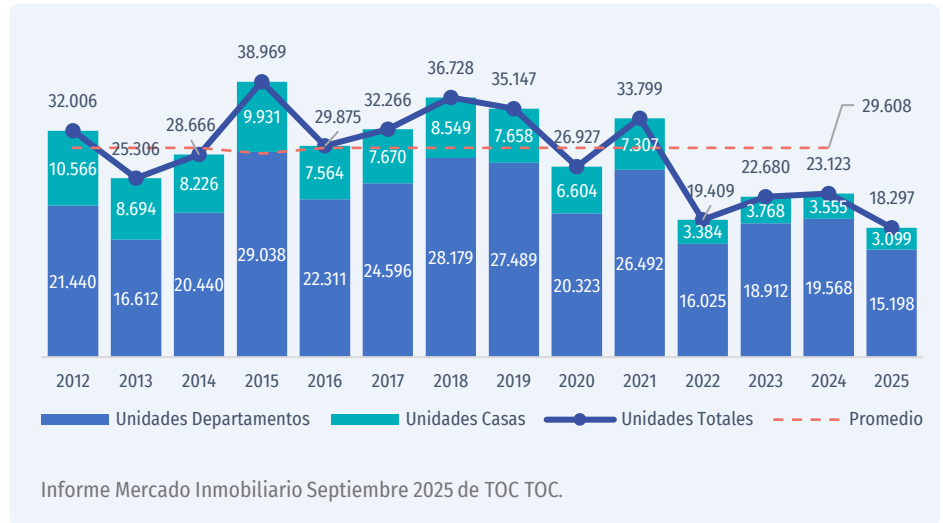
La velocidad de venta promedio se situó en 4,3% mensual del stock, equivalente a 20 meses para agotar la oferta actual, en línea con un escenario de ajuste y estabilización progresiva del mercado.

## Mercado Captales

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

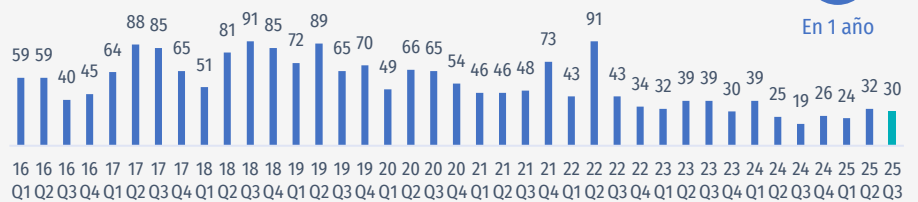


<sup>1</sup>Fuentes: Informe 3T de Mercado Inmobiliario del Gran Santiago de GfK Adimark, Banco Central de Chile.



- Entrega Inmediata 24,06%
- Verde 44,44%
- Blanco 31,50%

### Ingreso de Nuevos Proyectos



### 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.

# Fondo HMC Mezzanine Inmobiliario III

## Información Financiera

Balance (\$ Miles)		dic-25	sept-25	Variación
<b>Activos Corrientes</b>	Caja	194.342	90.766	103.575
<b>Activos No Corrientes</b>	Instrumentos de Inversión <sup>1</sup>	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)
<b>Total Activos</b>		11.187.847	11.291.647	(103.800)
<b>Pasivos Corrientes</b>	Gastos por Administración <sup>2</sup>	(7.595)	(7.474)	(121)
	Otros Gastos Operacionales	(93.772)	(95.540)	1.768
<b>Total Pasivos</b>		(101.368)	(103.015)	1.647
<b>Patrimonio</b>	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)
<b>Total Patrimonio</b>		11.086.479	11.188.632	(102.153)

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

<sup>1</sup>Considera acciones y pagarés en sociedades de desarrollo inmobiliario. <sup>2</sup>Considera remuneración fija de la administradora, gastos de comité de vigilancia y comité de inversiones. <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.

## 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](mailto:hmccapital@hmccap.com) [www.hmccap.com](http://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