

LAB

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1

DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO

NOVIEMBRE 2025

FONDO

OBJETIVO

El Fondo invierte en Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa sujetos a la Ley 19.281, a través de sus proveedores:



EQUIPO

Matías Eugén Portfolio Manager

Ingeniero Civil Eléctrico U. de Chile

Participa en decisiones relacionadas a Deuda Privada con respaldo inmobiliario. Encargado de analizar oportunidades de compra y venta de carteras. Su relación con el Fondo es desde el 2020.



PROPIEDADES ADMINISTRADAS

Q3 2025

3.912

Propiedades
administradas por la AGF

1.909

Propiedades en el
Fondo WEG-1

1.728

Propiedades en el
Fondo WEG-2

275

Propiedades en el
Fondo WEG-3

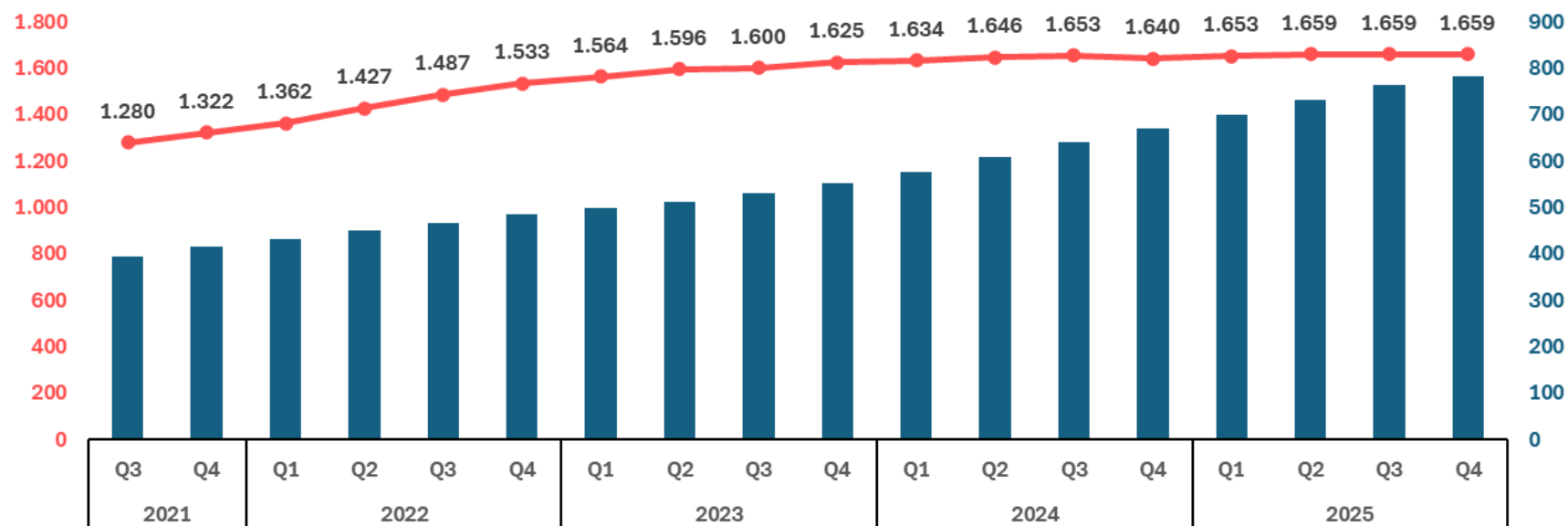


VALOR CUOTA

RENTABILIDAD

Se presenta la evolución del **Valor Cuota** y se incluye una serie de los **dividendos entregados (acumulados)**.

Considerando los dividendos entregados, el Fondo ha multiplicado **2,4 veces** la inversión desde su creación.



VALOR CUOTA

RENTABILIDAD

Nominal	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Acum.
2016		1,2%	1,2%	1,8%	1,2%	1,1%	1,0%	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	12,5%
2017	0,6%	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%	0,8%	0,4%	0,6%	0,8%	0,8%	1,0%	0,9%	10,0%
2018	0,5%	1,0%	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	0,7%	1,0%	0,9%	0,9%	1,0%	0,7%	10,1%
2019	0,5%	0,7%	0,8%	0,9%	0,9%	1,2%	0,8%	0,6%	0,7%	0,6%	1,1%	0,9%	9,7%
2020	0,6%	1,0%	1,0%	1,0%	0,7%	0,5%	0,5%	0,6%	0,8%	1,1%	1,3%	0,9%	10,1%
2021	0,8%	1,1%	0,9%	0,8%	1,0%	0,9%	0,8%	1,1%	1,1%	1,6%	1,9%	1,4%	13,7%
2022	1,3%	1,6%	1,3%	2,0%	2,1%	1,9%	1,7%	1,9%	1,9%	1,6%	1,2%	1,5%	21,8%
2023	1,0%	1,2%	0,7%	1,2%	1,1%	0,6%	0,3%	0,6%	0,5%	1,0%	0,9%	1,0%	10,6%
2024	0,3%	0,7%	1,1%	1,0%	1,0%	0,7%	0,6%	0,9%	0,9%	-0,9%	1,1%	0,9%	8,5%
2025	0,3%	1,1%	1,1%	1,0%	0,8%	0,7%	0,2%	0,9%	0,7%	0,7%	0,5%		8,3%

Real	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Acum.
2016		0,9%	0,8%	1,4%	0,8%	0,8%	0,7%	0,8%	0,7%	0,8%	0,7%	0,8%	9,5%
2017	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,9%	0,6%	0,7%	8,2%
2018	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	7,2%
2019	0,6%	0,6%	0,7%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	6,9%
2020	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,7%	0,8%	7,3%
2021	0,6%	0,5%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	6,9%
2022	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	7,5%
2023	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	5,6%
2024	0,5%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,4%	0,6%	0,5%	0,5%	-1,0%	0,3%	0,4%	3,9%
2025	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	0,5%	0,4%	0,4%		5,0%

Respecto a Valor Cuota

+UF 5,4%

+CLP 9,3%

Rentabilidad 12 meses

+7,2%

Div. Yield 12 meses



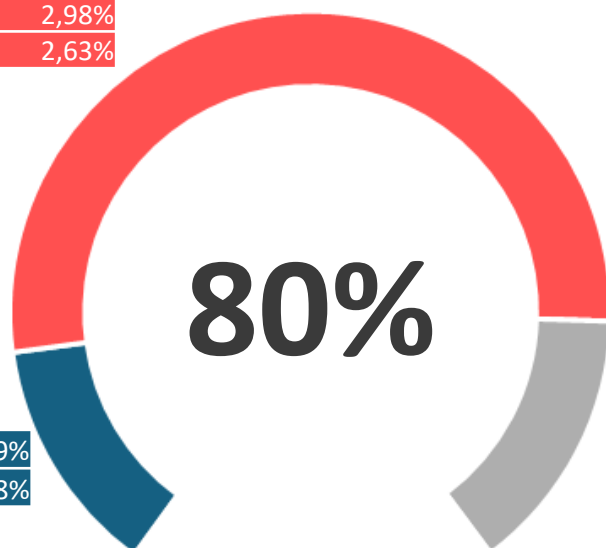
MAYORES APORTANTES

Q2 2025

Bice Corredores de Bolsa	16,66%
Larrain Vial Corredores de Bolsa	13,20%
BTG Corredores de Bolsa	7,30%
MBI Corredores de Bolsa	5,51%
Itau Corredores de Bolsa	4,33%
Productos Agrícola La Esmeralda	2,98%
Credicorp Capital Corredores de Bolsa	2,63%

6,13% Relacionados

Vida Security	9,89%
Consorcio Seguros de Vida	2,98%



FI LarrainVial Deuda Privada	6,58%
FI Credicorp Capital Spread	4,46%
FI LarrainVial Deuda Chile	3,29%

■ Cia Seguros ■ Familias ■ Fondo de Inversión



CARTERA RESUMEN

Valor de la Cartera

2,2 MMUF

-0,1 MMUF (YoY)

Número de Créditos

1.909

-76 (YoY)

Créditos con Subsidio Habitacional

67%

+0 % (YoY)

64%

Loan to Value

9,3%

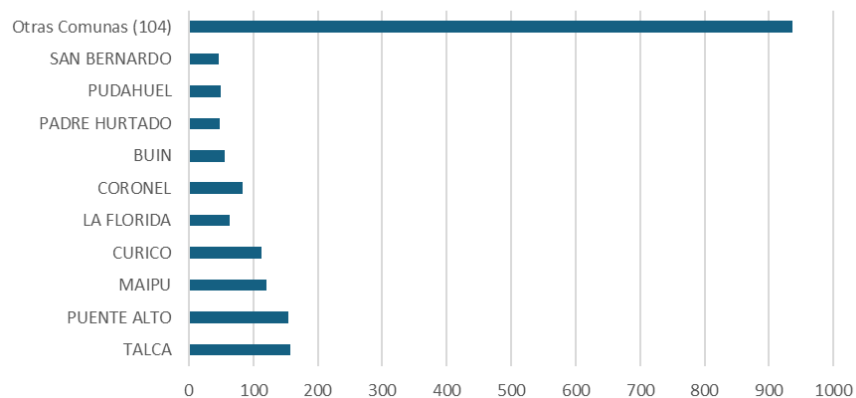
Tasa Endoso



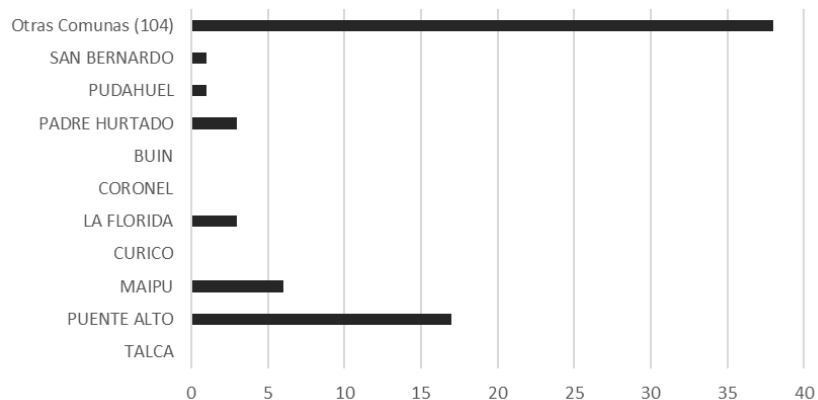
CARTERA

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

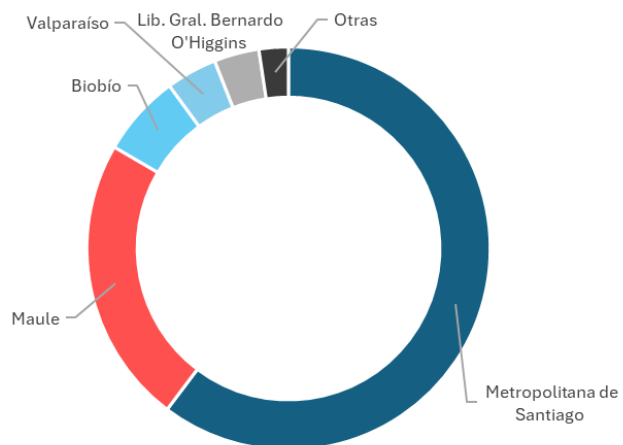
Leasing Habitacional



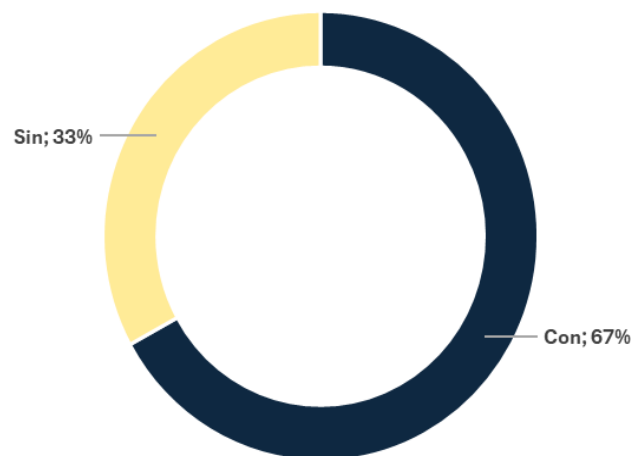
Mutuo Habitacional



Región



Subsidio



CARTERA

CUENTAS POR COBRAR

1 a 3 cuotas atrasadas

216 MM

0,2% Activo

4 a 11 cuotas atrasadas

645 MM

0,7% Activo

Más de 12 cuotas atrasadas

6.312 MM

7,0% Activo

99%

Proceso en cobranza
judicial iniciado



CARTERA

VENTAS DE PROPIEDADES RECUPERADAS

64

Propiedades vendidas
en la historia del Fondo

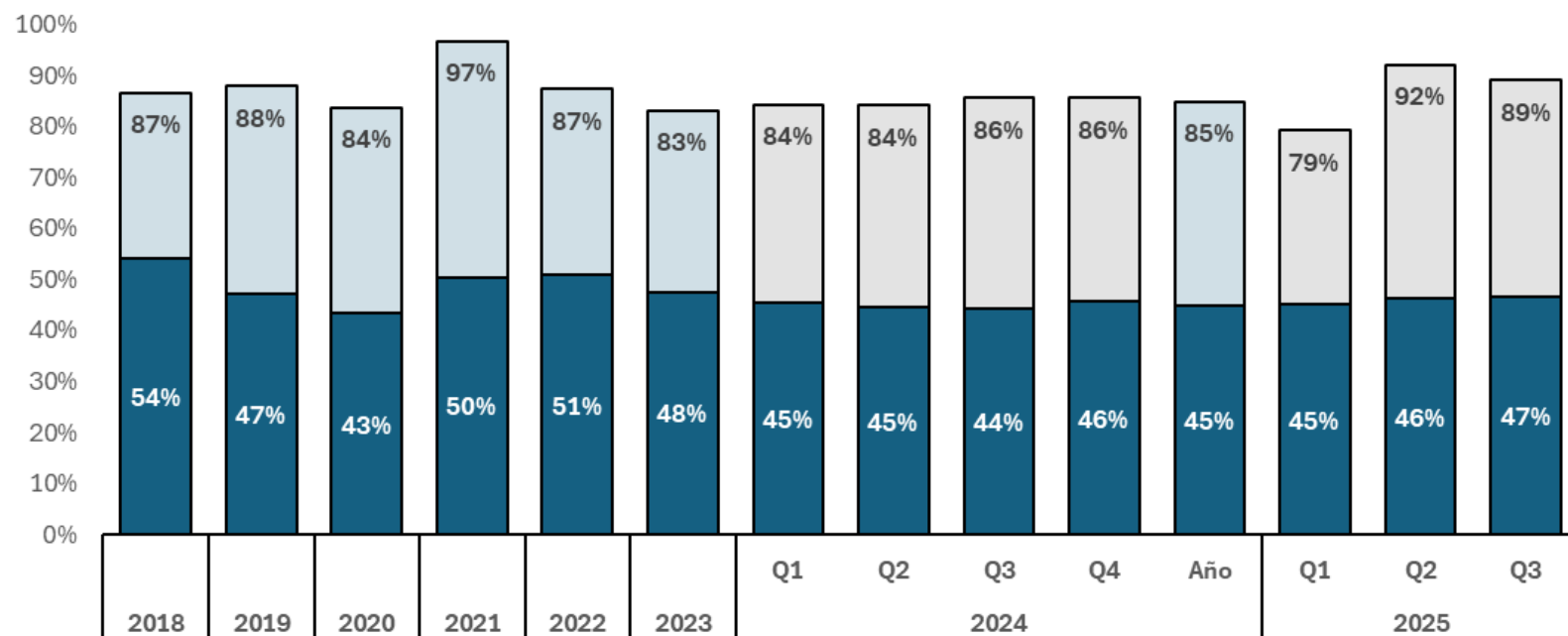
4.482 UF

Ganancia Neta
para el Fondo



CARTERA RECAUDACIÓN

Recaudaciones % Devengo



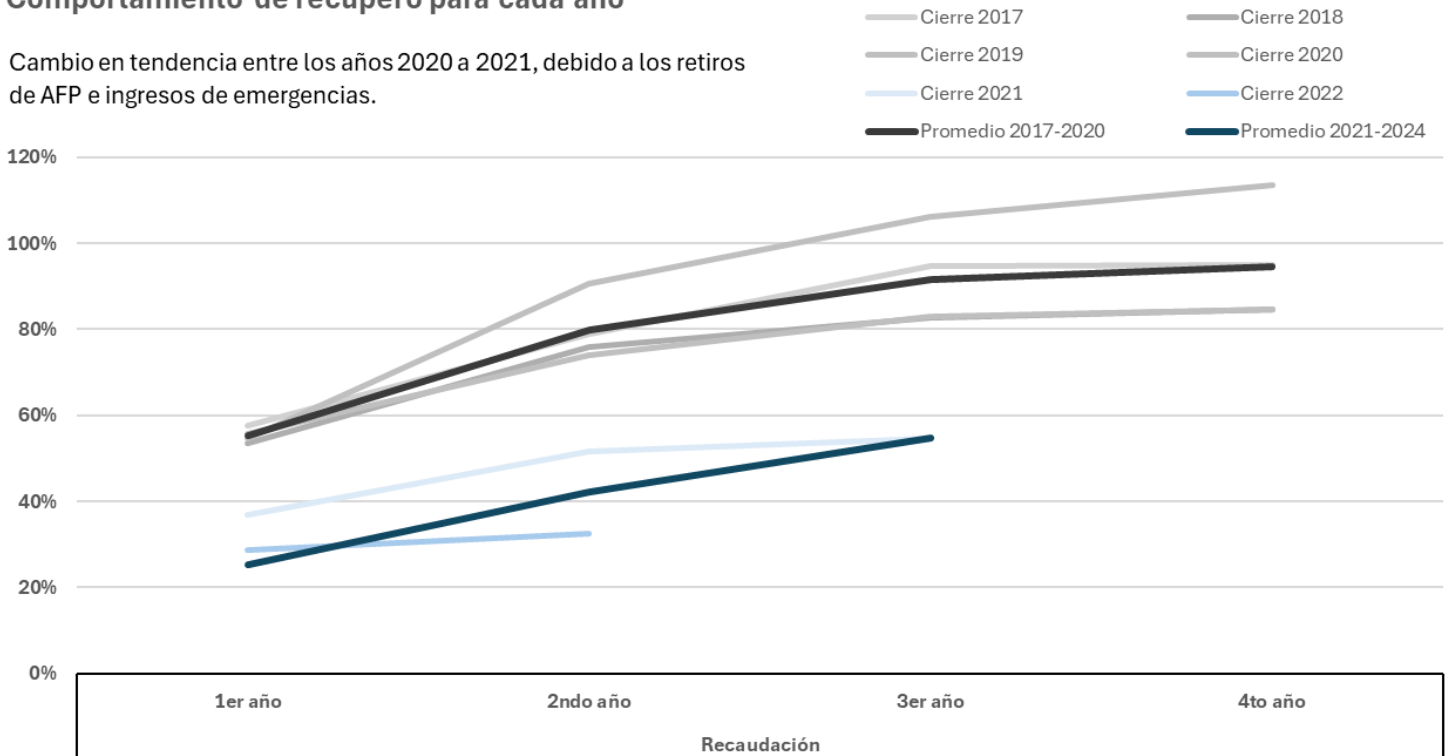
CARTERA

SEASONING

ño cierre	Cuenta por cobrar UF	Recaudación UF								Remanente
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
2017	5.390	3.109	4.253	5.103	5.120	5.125	5.211	5.211	5.211	179
2018	15.663		8.374	11.884	12.955	13.265	14.031	14.348	14.380	1.283
2019	43.409			23.604	39.265	46.007	49.236	50.931	51.922	-8.513
2020	77.377				43.147	57.201	64.250	67.960	69.821	7.556
2021	92.638					34.182	47.940	55.447	59.801	32.837
2022	117.460						33.577	47.257	54.560	62.900
2023	150.217							36.547	48.610	101.606
2024	172.985								32.370	140.616

Comportamiento de recupero para cada año

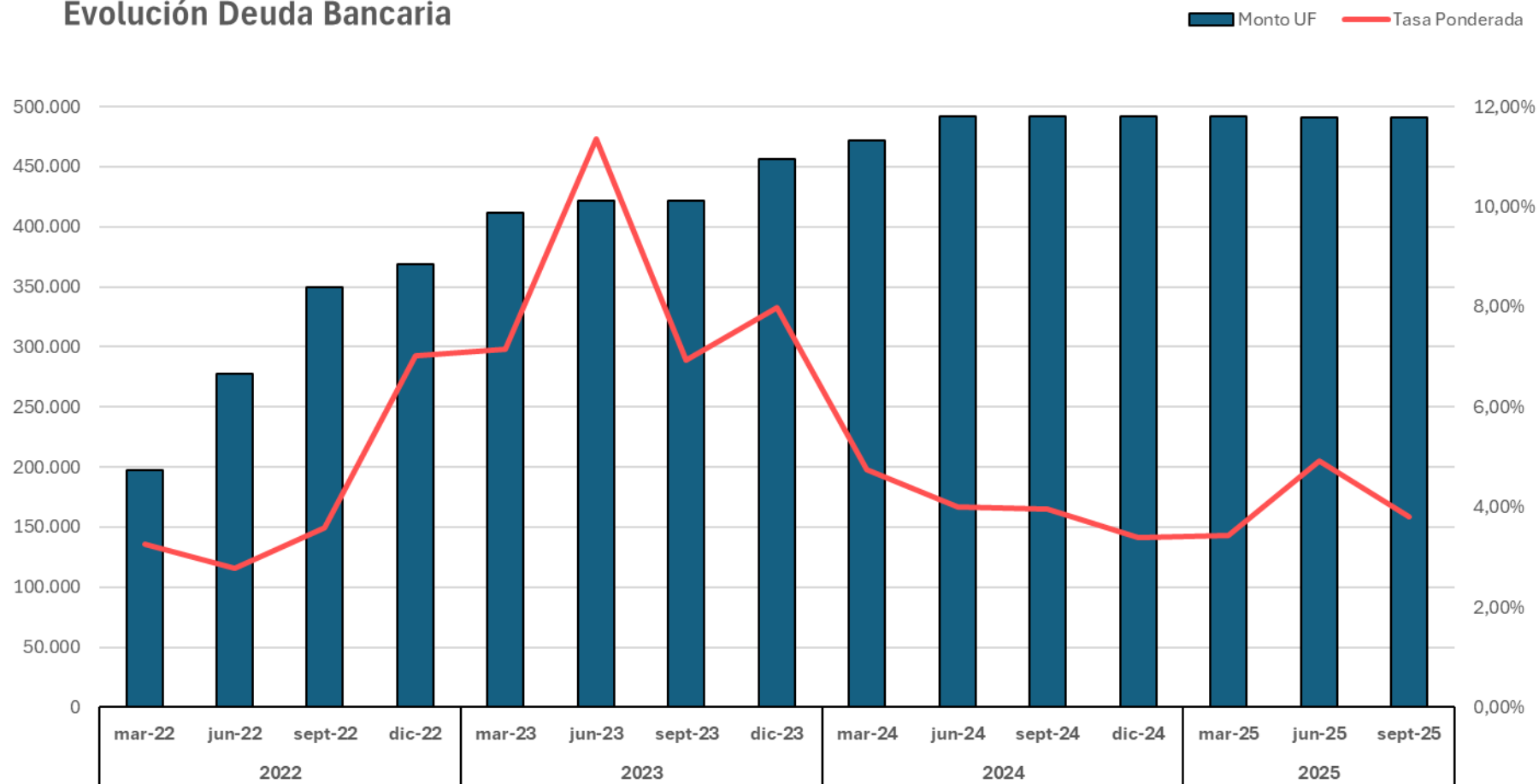
Cambio en tendencia entre los años 2020 a 2021, debido a los retiros de AFP e ingresos de emergencias.



DEUDA

EVOLUCIÓN ENDEUDAMIENTO

Evolución Deuda Bancaria



LAB

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1

DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO

NOVIEMBRE 2025

ANEXO

EVOLUCIÓN ENDEUDAMIENTO

Monto UF	197.176	277.176	349.676	368.476	411.631	421.800	421.800	456.561	471.344	492.186	492.186	492.185,99	492.185,99	490.899,99	490.899,99
Deuda / Patrimonio	11,25%	15,52%	19,38%	20,27%	22,52%	22,76%	22,76%	24,65%	25,52%	26,79%	26,93%	27,50%	27,64%	27,72%	27,88%
Tasa Ponderada	3,26%	2,77%	3,59%	7,03%	7,15%	11,36%	6,93%	7,99%	4,74%	3,99%	3,95%	3,38%	3,43%	4,93%	3,82%
Efecto en dividendo	0,37%	0,43%	0,70%	1,42%	1,61%	2,59%	1,58%	1,97%	1,21%	1,07%	1,06%	0,93%	0,95%	1,37%	1,06%
	2022				2023				2024				2025		
Monto UF	mar-22	jun-22	sept-22	dic-22	mar-23	jun-23	sept-23	dic-23	mar-24	jun-24	sept-24	dic-24	mar-25	jun-25	sept-25
35.000,00	2,43%	2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
69.300,00	2,43%	2,43%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
25.875,69	3,44%	2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
51.000,00	4,53%	2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
16.000,00	4,38%	2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
25.000,00		2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
55.000,00		2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
27.500,00			3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
45.000,00			3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
18.800,00				5,36%	5,54%	9,77%	5,34%	6,38%	3,13%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
16.446,00					6,27%	10,50%	6,07%	7,11%	3,86%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
6.692,00					7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
20.017,00					6,63%	10,86%	6,43%	7,47%	4,22%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
10.169,00						10,84%	6,41%	7,45%	4,20%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
8.324,00								8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
14.193,00								8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
12.244,00								8,14%	4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,45%	4,95%	3,80%
14.783,00									4,89%	3,95%	3,95%	3,40%	3,05%	4,20%	4,20%
7.000,00										4,70%	4,70%	3,05%	3,45%	4,95%	3,80%
4.743,25										3,95%	3,95%	3,40%	2,50%	4,45%	4,45%
7.813,05										5,70%	3,40%	2,50%	3,10%		
1.286,00										5,70%	3,40%	3,10%			

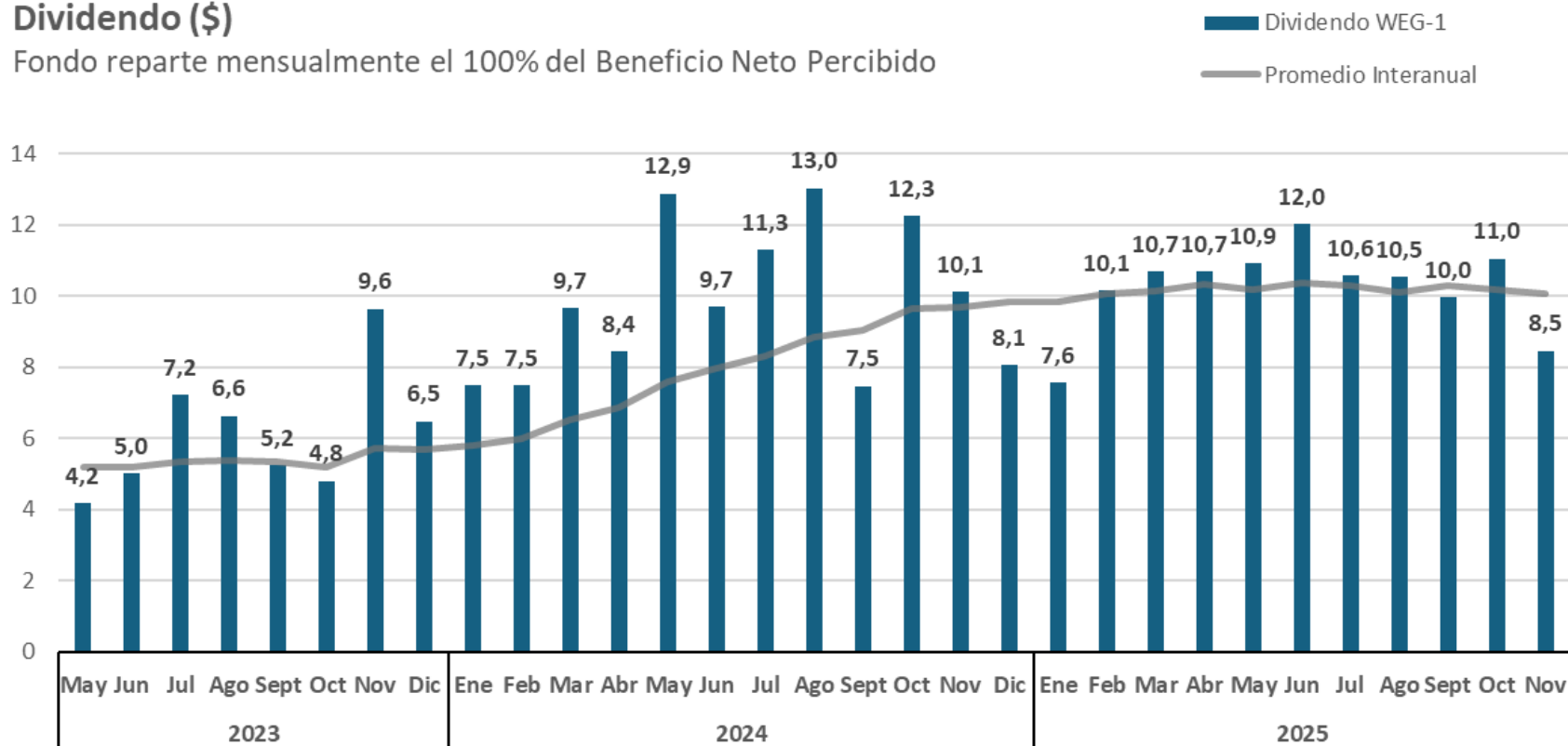


ANEXO

DIVIDENDOS

Dividendo (\$)

Fondo reparte mensualmente el 100% del Beneficio Neto Percibido



ANEXO

INDICADORES DE LA CARTERA

Principales indicadores de la cartera	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 T1	T2	T3
Monto de la Cartera (UF)	1.546.990	1.837.740	1.909.907	2.190.370	2.321.725	2.289.630	2.297.187	2.279.523	2.226.836
Número de Contratos	1.533	1.715	1.815	1.955	2.031	1.978	1.984	1.961	1.909
Plazo Promedio contratos (meses)	174	207	204	200	194	186	184	181	178
Valor Promedio Compra Propiedades (UF)	904	999	1.063	1.111	1.125	1.128	1.129	1.124	1.128
Tasación Promedio Propiedades (UF)	1.310	1.374	1.466	1.497	1.512	1.500	1.505	1.497	1.502
Valor Promedio Contratos (UF)	777	953	1.009	1.057	1.078	1.044	1.037	1.028	1.013
Arriendo Promedio Mensual (UF)	8,9	12,8	13,3	13,3	13,3	13,1	13,1	13,0	13,0
Duration Promedio (años)	5,5	6,6	6,5	6,5	6,3	6,1	6,0	6,0	5,9
Interés de los Contratos (UF +)	10,9%	11,0%	11,1%	11,1%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%
Interés Promedio Compra CLH (UF +)	8,9%	9,0%	9,1%	9,2%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%
Relación Valor Ctos. + Garantía/ Valor Propiedades	58%	67%	67%	67%	66%	65%	65%	64%	64%
Relación Arriendo / Renta arrendatarios	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Carga Financiera / Renta arrendatarios	20%	22%	24%	26%	27%	27%	27%	27%	27%
% Contratos con Subsidio Habitacional	47%	49%	55%	61%	64%	66%	67%	67%	67%



ANEXO

COMPRAS CLH

Mes	Nº Ctos	Valor compra Contratos UF	Años Contrato	Arriendo Promedio (UF)	Valor contrato/valor compra propiedad	Valor contrato/Valor tasación propiedad
2016	144	111.024	19	7,5	72%	58%
2017	181	186.208	19	9,4	73%	60%
2018	387	465.644	20	10,4	74%	65%
2019	896	696.686	19	9,4	76%	61%
2020	261	376.402	20	12,8	80%	75%
2021	284	345.072	20	11,1	83%	72%
2022	470	509.546	20	9,9	86%	71%
2023	248	263.719	20	10,4	84%	70%
2024	118	116.710	20	9,6	82%	73%
ene-25	11	11.853	20	10,1	85%	74%
feb-25	10	10.619	20	9,9	86%	72%
mar-25	7	8.349	20	11,1	87%	71%
abr-25	9	9.105	20	9,4	83%	68%
may-25	9	8.331	20	8,7	77%	73%
jun-25	20	16.068	20	8,3	79%	74%
jul-25	9	11.455	20	11,8	91%	78%
ago-25	12	9.616	20	7,5	75%	65%
sept-25	9	9.276	20	9,6	84%	74%
Total	3.085	3.165.683	20	10,3	79%	67%



ANEXO

VENTAS PROPIEDADES DURANTE EL AÑO

ID	Cuenta por cobrar	Agf	Corretaje	Gastos	Legales	Total	Total Deuda	Venta	Comision SH	Utilidad	Tasa
11592	1.274,71	0,00	56,13	0,00	68,82	124,95	1.399,66	1.336,37	84	21	7,50%
10131	2.732,20	0,00	59,59	23,26	85,70	168,55	2.900,75	3.064,72	0	164	10,95%
10132	2.732,20	0,00	59,59	33,87	84,42	177,88	2.910,08	3.121,47	0	211	11,63%
10282	1.736,47	0,00	56,10	30,59	95,34	182,03	1.918,49	1.744,24	136	-38	8,00%
11012	1.520,14	0,00	59,00	0,00	80,22	139,21	1.659,36	1.266,39	210	-183	-0,49%
11052	1.487,06	0,00	58,24	31,40	153,11	242,75	1.729,81	1.688,74	79	38	7,75%
11602	2.804,22	0,00	55,31	113,87	115,87	285,05	3.089,28	3.134,53	0	45	9,13%
10914	839,44	0,00	55,31	23,42	102,62	181,34	1.020,78	994,13	142	37	7,50%
8853	1.024,00	0,00	56,53	54,28	164,63	275,45	1.299,44	1.344,03	52	97	8,00%
8071	753,82	116,51	57,29	118,93	159,93	452,66	1.206,49	1.362,57	0	156	15,77%
11581	1.161,45	0,00	0,00	0,00	78,31	78,31	1.239,77	1.102,70	130	-7	7,50%
10083	2.207,15	0,00	0,00	0,00	152,67	152,67	2.359,82	1.932,34	445	18	7,54%
11278	1.153,92	0,00	0,00	0,00	176,54	176,54	1.330,46	1.190,78	151	12	8,00%
11385	2.446,49	0,00	0,00	0,00	170,14	170,14	2.616,64	2.163,72	304	-149	4,81%
10198	1.881,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.881,26	1.881,26	0	0	8,00%
10268	1.223,30	0,00	0,00	0,00	155,65	155,65	1.378,95	1.280,81	116	18	8,00%
9470	1.178,89	0,00	0,00	0,00	156,55	156,55	1.335,44	1.191,11	138	-7	6,89%

Utilidad Año 433

