

# L A B

FONDO DE INVERSIÓN WEG - 2

DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO

NOVIEMBRE 2025

# FONDO

**LAB**  
Capital

## OBJETIVO

El Fondo invierte en leasing habitacional y mutuos hipotecarios, a través de sus proveedores:



## EQUIPO

**Matías Eugenín**  
Portfolio Manager

Ingeniero Civil Eléctrico U. de Chile

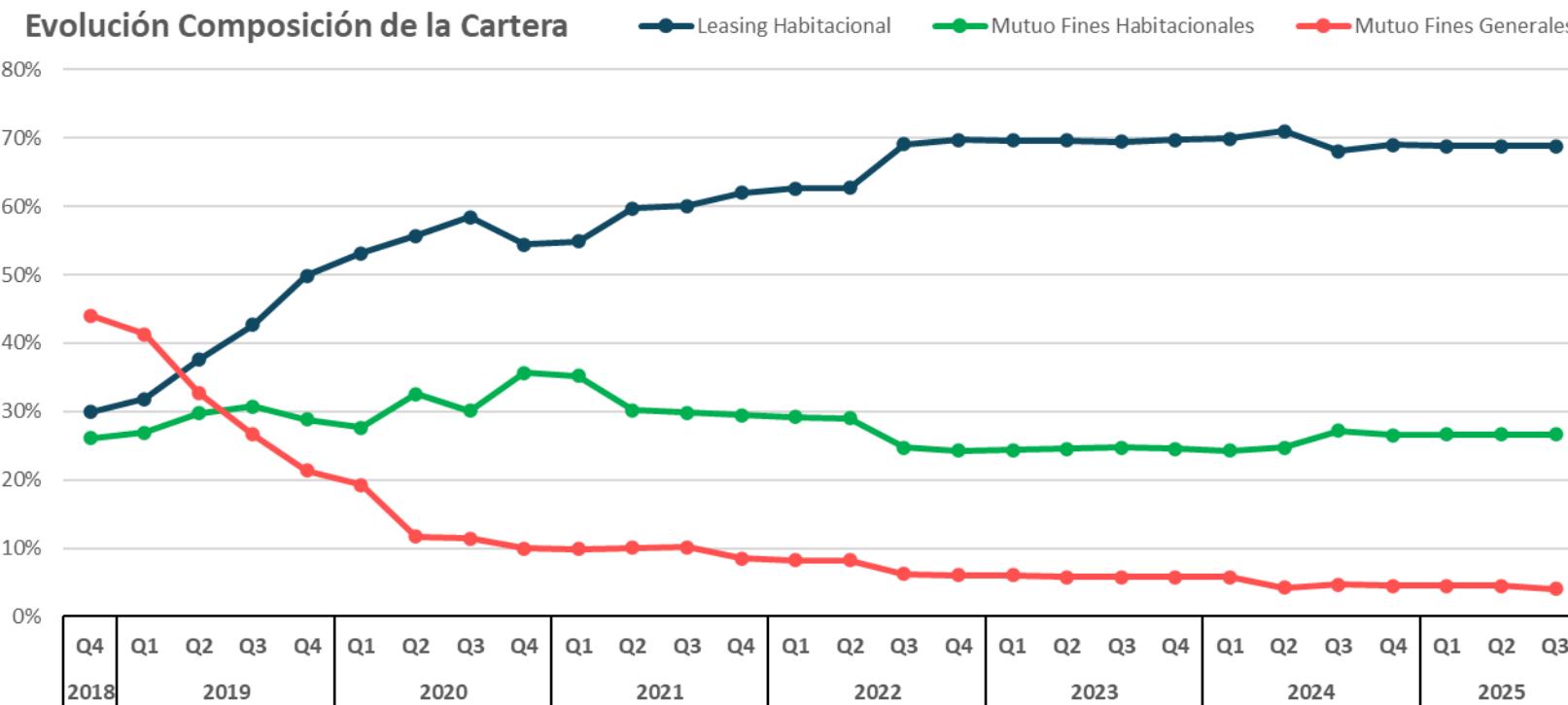
Participa en decisiones relacionadas a Deuda Privada con respaldo inmobiliario. Encargado de analizar oportunidades de compra y venta de carteras. Su relación con el Fondo es desde el 2020.



# CARTERA

## COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN

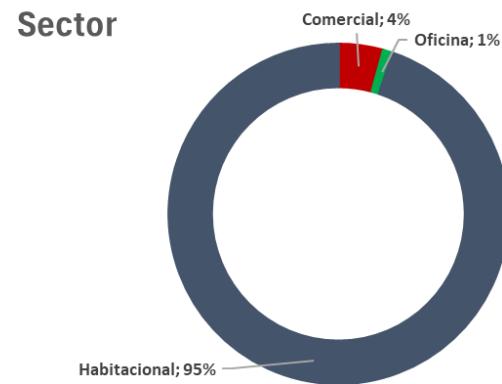
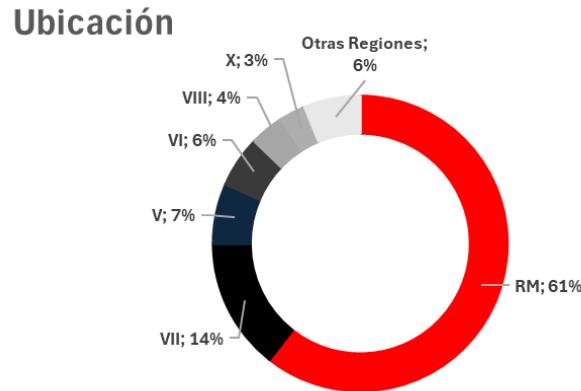
El Fondo tuvo sus inicios en 2017, donde se enfocaba en comprar mutuos de fines generales. Luego, se cambiaría a un enfoque más en Leasing Habitacional y Mutuos Habitacionales. De esta manera, la cartera estaría más atomizada.



# CARTERA

## COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN

La cartera al cierre de septiembre 2025 se encuentra distribuida en múltiples regiones, con un enfoque en la región metropolitana. Además, tiene un enfoque en su mayoría por el sector habitacional.



# VALOR CUOTA

## RENTABILIDAD

Nominal	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Acum
<b>2017</b>										0,4%	0,7%	0,5%	<b>2,0%</b>
<b>2018</b>	0,5%	0,7%	0,5%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,8%	0,8%	0,7%	0,8%	0,3%	<b>8,1%</b>
<b>2019</b>	0,3%	0,4%	0,4%	0,7%	0,8%	0,9%	0,6%	0,4%	0,6%	0,4%	1,0%	0,8%	<b>7,7%</b>
<b>2020</b>	0,6%	0,9%	0,9%	0,9%	0,6%	0,5%	0,5%	0,4%	0,5%	0,9%	1,1%	0,6%	<b>8,6%</b>
<b>2021</b>	0,6%	1,0%	0,8%	0,7%	0,8%	0,6%	0,6%	1,1%	1,0%	1,4%	1,8%	1,3%	<b>12,0%</b>
<b>2022</b>	1,2%	1,5%	1,1%	1,8%	1,9%	1,7%	1,5%	1,7%	1,7%	1,4%	1,1%	1,3%	<b>19,3%</b>
<b>2023</b>	1,0%	1,0%	0,6%	1,1%	0,9%	0,5%	0,3%	0,5%	0,5%	0,8%	0,7%	0,8%	<b>9,3%</b>
<b>2024</b>	0,5%	0,5%	0,9%	0,8%	0,8%	0,7%	0,1%	0,8%	-0,5%	0,6%	1,1%	0,4%	<b>6,5%</b>
<b>2025</b>	0,4%	1,0%	1,0%	0,8%	0,2%	0,6%	0,2%	0,9%	0,7%	0,7%	0,5%		<b>7,9%</b>

Respecto a Valor Cuota

**+UF4,4%**

**+CLP 8,3%**

Rentabilidad 12 meses

**+4,0%**

Div. Yield 12 meses

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



## COMPRAS DE INSTRUMENTOS

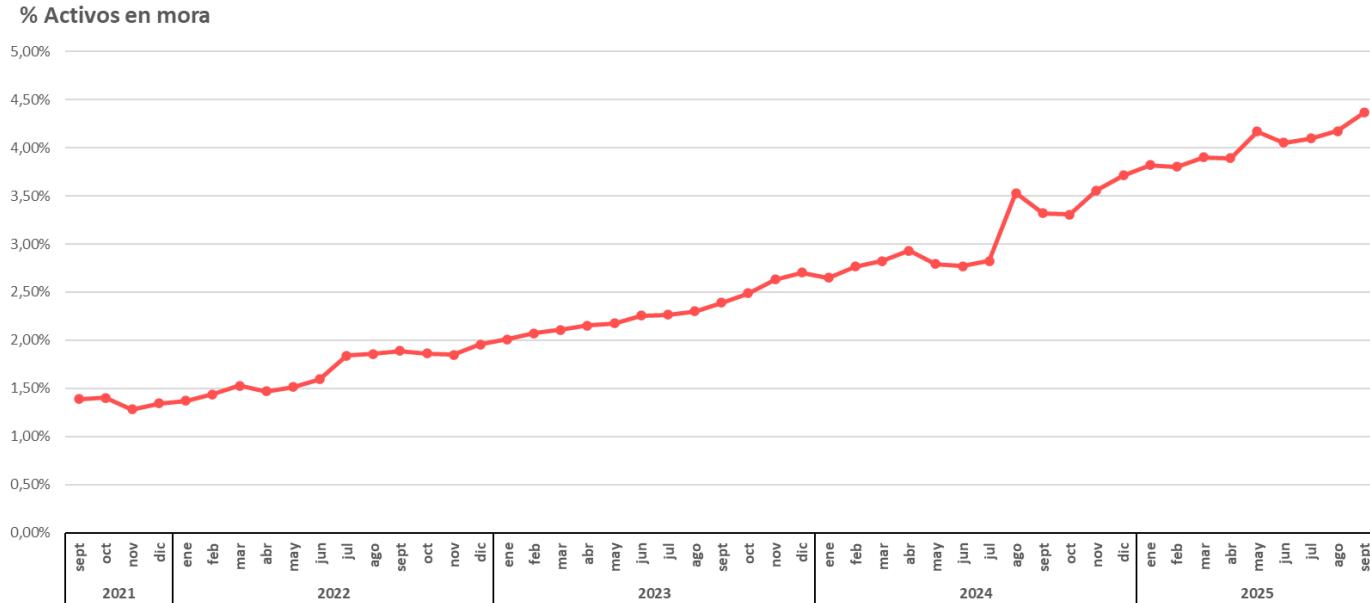
Cada proceso de compra con originador cumple con la revisión de consistencia de información, conformidad de características de los instrumentos (tasa, duration, etc) y está en constante seguimiento para el cambio de su status legal (correcta inscripción a nombre del Fondo)

Año	# Contratos	Monto invertido	Vencimiento promedio	Arriendo promedio	LTV Compraventa	LTV Tasación
<b>2017</b>	61	166.883	21	18	90%	77%
<b>2018</b>	607	640.311	16	82	78%	68%
<b>2019</b>	771	595.965	20	6	70%	67%
<b>2020</b>	503	606.870	23	8	80%	71%
<b>2021</b>	172	161.487	23	7	73%	70%
<b>2022</b>	622	461.590	20	6	69%	62%
<b>2023</b>	2	4.498	24	13	92%	94%
<b>2024</b>	84	58.353	21	6	72%	62%
<b>oct-25</b>	0	0	0	0	0%	0%



# CARTERA

## CUENTAS POR COBRAR



Comportamiento de la cartera (Número de contratos)										
	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	mar-25	jun-25	sept-25
Al día	32%	47%	49%	53%	51%	50%	40%	43%	46%	45%
Atraso 1 Arr.	22%	18%	20%	20%	19%	16%	15%	16%	17%	17%
Atraso 2 Arr.	15%	11%	8%	10%	7%	9%	8%	9%	8%	7%
Atraso 3 Arr.	10%	7%	3%	4%	4%	4%	6%	5%	5%	5%
Atraso >=4 Arr.	21%	17%	20%	14%	18%	21%	29%	28%	25%	26%
Atrasos totales	68%	53%	51%	48%	49%	50%	60%	57%	54%	55%
Total contratos	656	1.329	1.527	1.457	2.041	1.982	1.767	1.760	1.737	1.728

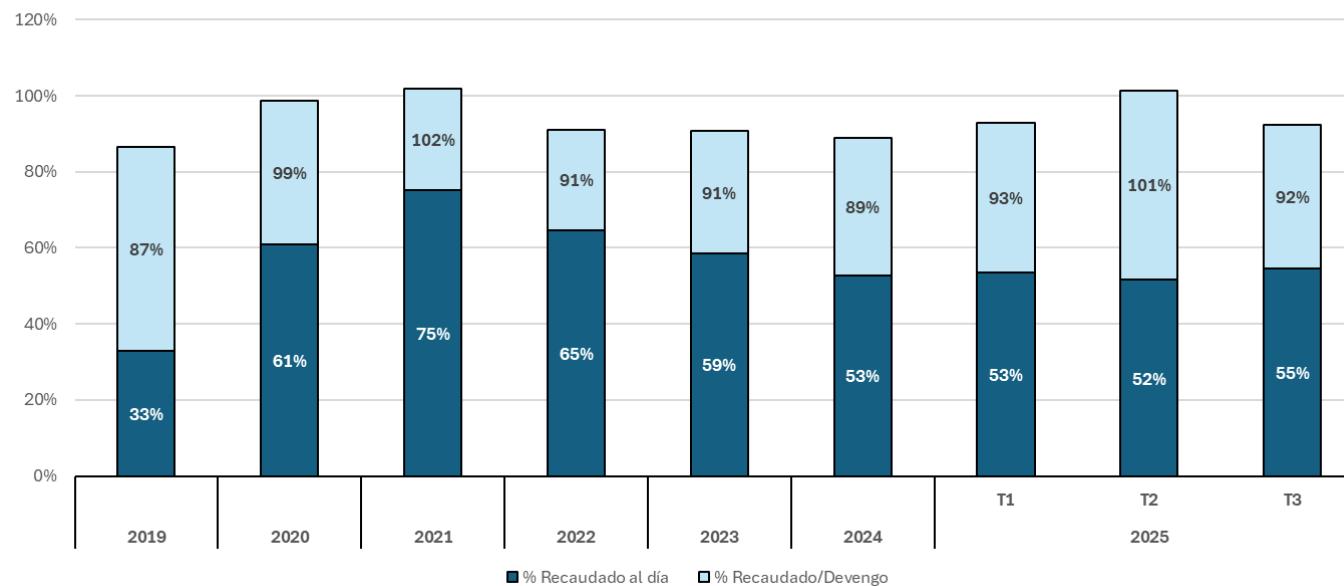


# CARTERA

## RECAUDACIÓN

Recaudación Fondo WEG-2	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	T1	T2	T3
<b>Cifras en UF</b>										
Cupones devengados	156.765	111.526	132.158	132.540	162.488	149.783	34.717	38.753	33.926	
Cupones Pagados (A)	51.496	67.952	99.332	85.770	95.138	79.076	18.559	20.001	18.531	
% Recaudado al día	33%	61%	75%	65%	59%	53%	53%	52%	55%	
Recuperaciones (B)	84.239	42.011	35.454	35.003	52.158	54.296	13.646	19.318	12.792	
<b>Recaudación Total (A+B)</b>	135.734	109.963	134.782	120.772	147.296	133.373	32.205	39.319	31.323	
% Recaudado/Devengo	87%	99%	102%	91%	91%	89%	93%	101%	92%	

Nivel de Recaudación Fondo WEG-2



# CARTERA RECAUDACIÓN

Tomando en consideración los últimos 18 meses, el nivel promedio de recaudación total es alto para los casos MH (Mutuo Habitacional) y MG (Mutuo Fin General) siendo menor para los LH (Leasing Habitacional), principalmente explicado por los casos con Ahorro Metódico.

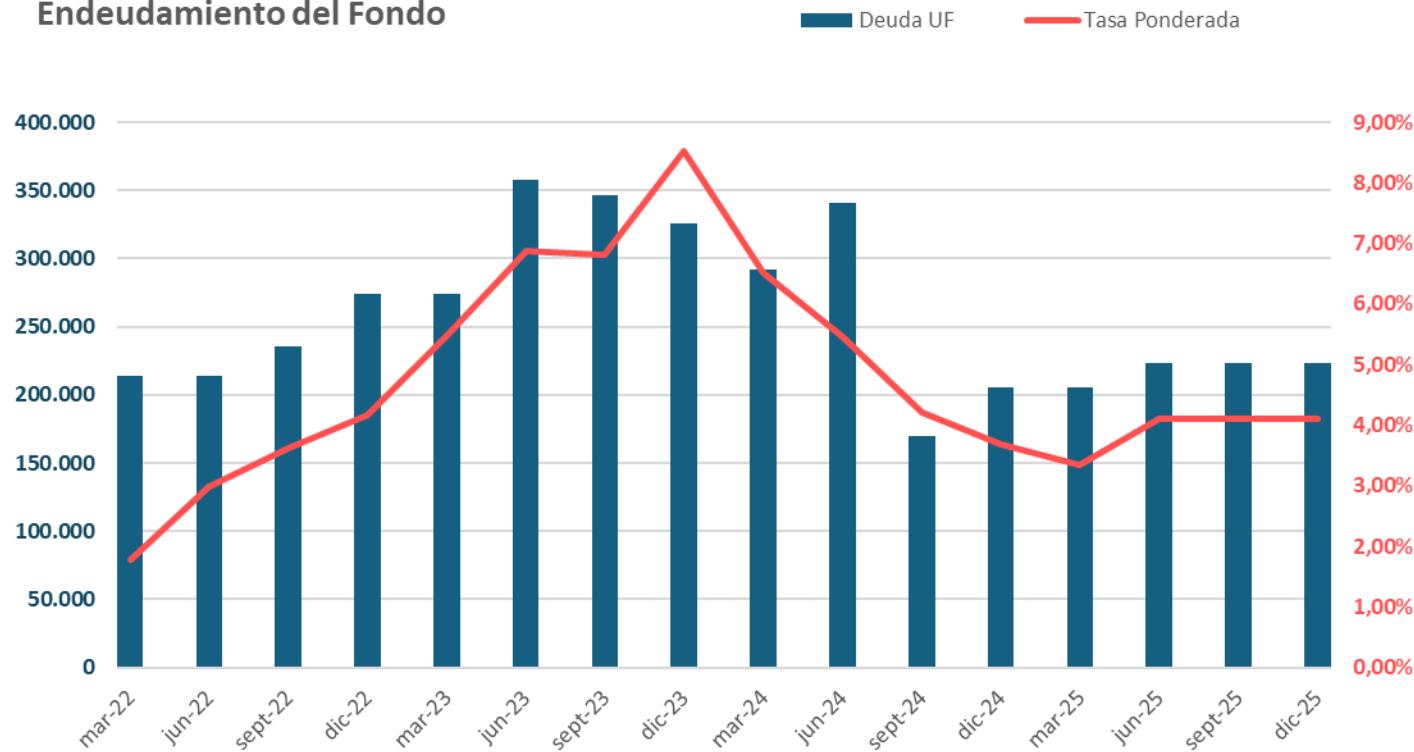
Subdivisión	Nivel recaudación al día	Nivel de recaudación Total
MH	52%	95%
MG	74%	108%
LH	51%	90%
<b>Total</b>	<b>52%</b>	<b>92%</b>



# DEUDA

## EVOLUCIÓN ENDEUDAMIENTO

Endeudamiento del Fondo



# VENTA PROPIEDADES

## HISTÓRICO

Id	Deuda	Remesado	Fecha_remesa	Tipo
22753	18.213.529	18.417.926	27-nov-20	Recuperada
22758	16.009.766	16.188.376	27-nov-20	Recuperada
22889	13.818.332	14.143.856	27-nov-20	Recuperada
23162	16.605.812	16.866.560	27-nov-20	Recuperada
25154	22.789.394	22.976.002	27-nov-20	Recuperada
25406	27.806.325	27.766.055	27-nov-20	Recuperada
22755	15.349.274	33.692.143	16-abr-21	Recuperada
22709	29.600.755	26.644.464	11-jun-21	Recuperada
22712	22.295.778	23.343.473	11-jun-21	Recuperada
22949	20.854.057	22.718.370	11-jun-21	Recuperada
22955	20.008.329	25.207.924	11-jun-21	Recuperada
22956	24.751.561	30.456.796	11-jun-21	Recuperada
22953	23.055.204	37.704.997	13-ago-21	Recuperada
22939	18.557.066	19.390.988	22-mar-22	Recuperada
22947	26.656.587	42.871.296	22-mar-22	Recuperada
25898	21.105.250	28.571.354	22-mar-22	Recuperada
22960	27.515.267	32.173.661	14-abr-22	Recuperada
23149	21.337.624	22.367.743	09-jun-22	Recuperada
23153	24.290.139	30.203.508	17-nov-22	Recuperada
23143	21.969.368	30.825.203	28-dic-22	Recuperada
26414	31.753.575	31.120.639	02-mar-23	Recuperada
23151	22.137.520	28.213.342	21-mar-23	Recuperada
21324	31.342.017	33.360.278	25-jul-24	Recuperada
26411	23.488.915	24.000.000	06-sept-24	Recuperada
23422	27.255.650	29.200.520	05-nov-24	Recuperada
26640	23.532.928	22.000.000	26-feb-25	Recuperada
22711	28.910.925	32.000.000	17-mar-25	Recuperada
26408	14.847.297	17.000.000	09-may-25	Recuperada
29866	31.910.151	31.000.000	13-agosto-25	Recuperada
25135	24.145.953	30.000.000	08-oct-25	Recuperada

Id	Deuda	Remesado	Fecha_remesa	Tipo
25905	16.584.312	17.701.422	28-abr-22	Remate
44162	51.597.972	43.550.000	29-abr-24	Remate





FONDO DE INVERSIÓN WEG - 2

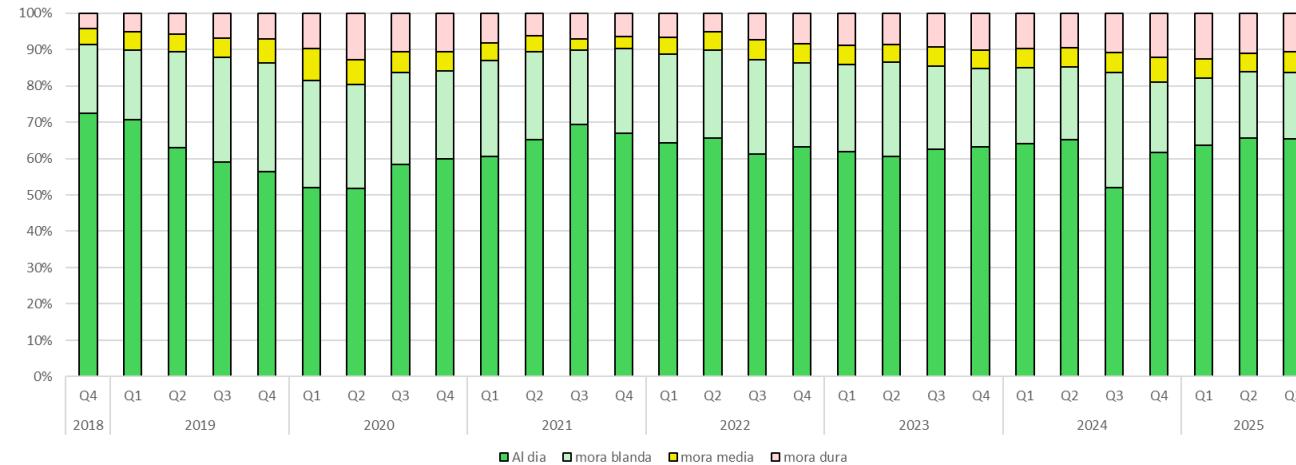
DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO

NOVIEMBRE 2025

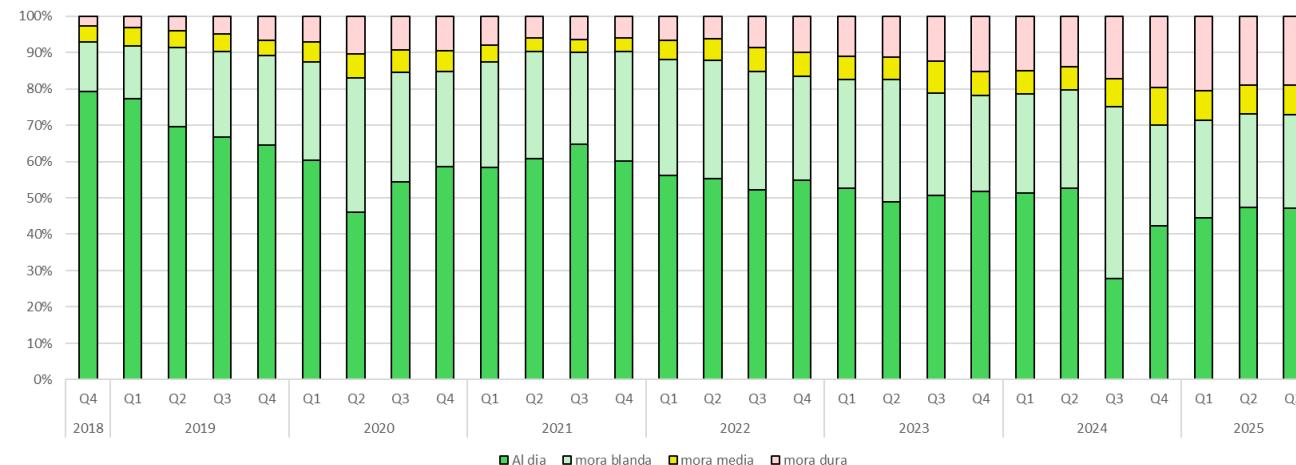
# ANEXO

## RATIOS MOROSIDAD

Morosidad (Cantidad de Operaciones)



Morosidad (Saldo Insoluto + Impagos)



## ANEXO

### PROYECCIONES Y STRESS

En la siguiente tabla se observa el aumento del LTV, de acuerdo a la antigüedad del instrumento (medidos en meses) y el tiempo de recupero (default; medido en meses). Por lo tanto, en condiciones extremas, un contrato nuevo, que entra en default y se demora 42 meses en recuperar, entonces su LTV va a subir un 16% y considerando las condiciones de compra de LH que son alrededor de un LTV de 67%, entonces va a terminar con un LTV de 83%.

LTV Compra	67%	Default					
	13%	12	18	24	30	36	42
Antigüedad	0	4,78%	7,13%	9,45%	11,74%	13,99%	16,21%
10	3,41%	5,71%	7,98%	10,21%	12,41%	14,57%	
20	1,96%	4,20%	6,41%	8,59%	10,73%	12,83%	
30	0,41%	2,60%	4,75%	6,87%	8,94%	10,98%	
40	-1,23%	0,90%	2,99%	5,04%	7,04%	9,01%	
50	-2,97%	-0,91%	1,11%	3,09%	5,03%	6,92%	
60	-4,82%	-2,83%	-0,88%	1,03%	2,89%	4,70%	
70	-6,79%	-4,87%	-2,99%	-1,16%	0,62%	2,35%	

