

## Fondo de Inversión WEG-2: Deuda Privada con respaldo Inmobiliario

Portfolio Manager: Matías Eugenín

LAB Capital Administradora General de Fondos S.A.

Informe Mensual noviembre 2025

| Términos de Inversión |   |
|-----------------------|---|
| Valor Cuota (NAV)     | Diario  |
| Pago de Dividendos    | Trimestral  |
| Vencimiento del Fondo | Septiembre de 2026  |
| Remuneración Fija     | Hasta 1,19% IVA incluido  |
| Remuneración Variable | 23,8%(IVA incluido) en exceso<br>UF+5,5% anual                            |
| Ticker BCS            | CFIWEGL-2E  |
| Inversión Mínima      | \$500 millones  |
| Auditores             | GT  |
| Comité de vigilancia: | Valentín Delano Larson<br>Matías Fleischmann Chadwick<br>Cristóbal Osorio |

|   |            |                   |                               |
|---|------------|-------------------|-------------------------------|
| Patrimonio                              | 30-11-2025 | \$ 44.688.644.916 | Aportantes: 18                |
| Activos                                 | 30-11-2025 | \$ 54.021.262.443 | Aportantes institucionales: 5 |
| Valor cuota                             | 30-11-2025 | \$ 1.743,09       |                               |
| Valor Cuota Bursátil (últ. Transacción) | 20-05-2024 | \$ 1.635,31       |                               |
| Valor cuota Inicial                     | 14-09-2017 | \$ 1.000,00       |                               |

| Rentabilidad Histórica |       |       |       |       |       |       |       |       |        |       |       |       |        |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|
| Nominal                | Ene   | Feb   | Mar   | Abr   | May   | Jun   | Jul   | Ago   | Sept   | Oct   | Nov   | Dic   | Acum   |
| 2017                   |       |       |       |       |       |       |       |       |        | 0,40% | 0,70% | 0,50% | 2,00%  |
| 2018                   | 0,50% | 0,70% | 0,50% | 0,60% | 0,60% | 0,70% | 0,60% | 0,80% | 0,80%  | 0,70% | 0,80% | 0,30% | 8,10%  |
| 2019                   | 0,30% | 0,40% | 0,40% | 0,70% | 0,80% | 0,90% | 0,60% | 0,40% | 0,60%  | 0,40% | 1,00% | 0,80% | 7,70%  |
| 2020                   | 0,60% | 0,90% | 0,90% | 0,90% | 0,60% | 0,50% | 0,50% | 0,40% | 0,50%  | 0,90% | 1,10% | 0,60% | 8,60%  |
| 2021                   | 0,60% | 1,00% | 0,80% | 0,70% | 0,80% | 0,60% | 0,60% | 1,10% | 1,00%  | 1,40% | 1,80% | 1,30% | 12,00% |
| 2022                   | 1,20% | 1,50% | 1,10% | 1,80% | 1,90% | 1,70% | 1,50% | 1,70% | 1,70%  | 1,40% | 1,10% | 1,30% | 19,30% |
| 2023                   | 1,00% | 1,00% | 0,60% | 1,10% | 0,90% | 0,50% | 0,30% | 0,50% | 0,50%  | 0,50% | 0,80% | 0,80% | 9,30%  |
| 2024                   | 0,50% | 0,50% | 0,90% | 0,80% | 0,80% | 0,70% | 0,10% | 0,77% | -0,50% | 0,60% | 1,10% | 0,40% | 6,50%  |
| 2025                   | 0,40% | 1,00% | 1,02% | 0,84% | 0,20% | 0,63% | 0,20% | 0,90% | 0,73%  | 0,69% | 0,55% |       | 7,88%  |

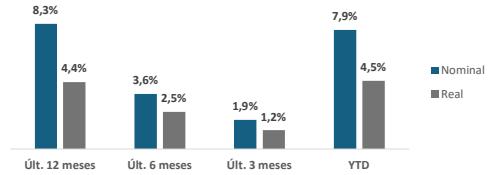
### Estrategia del Fondo

Invertir sus recursos principalmente en instrumentos de deuda tales como mutuos hipotecarios y en propiedades que cuentan con contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (Leasing Habitacional, LH).

### Comentario del Fondo

El Fondo WEG-2 invierte en mutuos y leasing habitacional. Opera con distintos proveedores de deuda y administradores de cobranza. La inversión contiene diversificación y plazos de vencimiento de largo y mediano plazo.

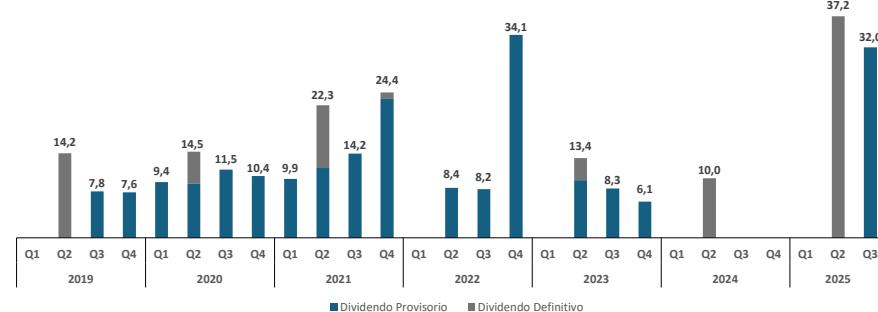
En Septiembre 2024 se hizo un ajuste en la valorización de carteras de los contratos del Fondo por un cambio de método de valorización, afectando el patrimonio del Fondo.



Las rentabilidades mostradas en esta ficha son rentabilidades nominales y reales según mes calendario para cada periodo (después de comisión y con reinversión de dividendos a tasa del Fondo). Se considera en el cálculo los repartos de capital existentes en cada periodo. La rentabilidad obtenida en el pasado por este Fondo no garantiza que se repita en el futuro. A partir del 1 de enero de 2022, WEG realiza el cálculo de la rentabilidad a través de la metodología de la Tasa Interna de Retorno (TIR) para cada periodo (más información disponible en la página web, <https://wegcapital.cl/que-hacemos/weg-agf-documentos/>)

### Desempeño

Dividendos  
\$/Cuota



\*Q4 2021 y Q4 2022 considera dos dividendos provisionarios: uno que fue provisionado en octubre y otro que fue provisionado en diciembre de cada año. Los de diciembre fueron pagados durante Q1 siguiente, en el mes de enero respectivo.

(1) Dividend Yield se calcula en base a la suma de los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, dividido por el valor cuota libro (o bursátil según corresponda) al 30 de noviembre de 2025.

La fiscalización del Fondo y de la Administradora corresponde a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este Fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos son variables. Infórmese de las características esenciales de la inversión en este Fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno y contrato general de fondos. La información detallada del Fondo, su Reglamento Interno, sus inversiones y rendimientos se pueden obtener en el sitio web de la Administradora [www.agfweg.cl](http://www.agfweg.cl) y en el sitio web de la CMF [www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl).

**UF +4,4%**

Retorno últimos 12 meses

**CLP +8,3%**

Retorno últimos 12 meses

Dividend Yield

**4,0% 4,2%**

respecto a valor cuota libro (1) respecto a valor bursátil (1)

## Fondo de Inversión WEG-2: Deuda Privada con respaldo Inmobiliario

Portfolio Manager: Matías Eugenín

LAB Capital Administradora General de Fondos S.A.

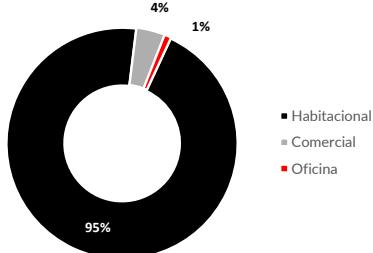
Informe Mensual noviembre 2025

| Principales indicadores de la cartera  | 2019<br>Dic | 2020<br>Dic | 2021<br>Dic | 2022<br>Dic | 2023<br>Dic | 2024<br>Dic | 2025<br>Mar | Jun       | Sep       |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| Monto de la Cartera (UF)               | 1.184.223   | 1.356.438   | 1.297.916   | 1.698.856   | 1.635.644   | 1.458.402   | 1.473.195   | 1.417.072 | 1.410.934 |
| Número de Contratos                    | 1.329       | 1.527       | 1.457       | 2.041       | 1.982       | 1.767       | 1.760       | 1.737     | 1.728     |
| Plazo Promedio contratos (meses)       | 245         | 249         | 244         | 229         | 219         | 214         | 212         | 210       | 207       |
| Valor Promedio Compra Propiedades (UF) | 924         | 876         | 884         | 842         | 847         | 843         | 843         | 835       | 836       |
| LTV promedio*                          | 70%         | 64%         | 63%         | 61%         | 59%         | 59%         | 59%         | 58%       | 58%       |
| Duration Promedio (años)               | 8           | 8,1         | 7,9         | 7,5         | 7,2         | 7,1         | 7,0         | 7,0       | 6,9       |
| Interés Promedio Compra (UF + )        | 6,9%        | 6,7%        | 6,9%        | 7,0%        | 7,0%        | 7,1%        | 7,0%        | 7,0%      | 7,0%      |
| % Contratos con Seguro                 | 84%         | 92%         | 92%         | 94%         | 94%         | 96%         | 96%         | 96%       | 96%       |
| % Contratos con Subsidio Habitacional  | 80%         | 75%         | 75%         | 79%         | 79%         | 78%         | 78%         | 78%       | 78%       |

\*Loan To Value promedio de las compras de cada trimestre

### Instrumentos en Cartera

#### Inversión por sector al 30 Septiembre 2025



#### Proporción de la cartera por tipo de contrato al 30 Septiembre 2025

| Cartera por Sector | 2019<br>Dic | 2020<br>Dic | 2021<br>Dic | 2022<br>Dic | 2023<br>Dic | 2024<br>Dic | 2025<br>Mar | Jun  | Sep  |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|------|
| Habitacional       | 81%         | 94%         | 95%         | 95%         | 95%         | 95%         | 95%         | 95%  | 96%  |
| Comercial          | 4%          | 4%          | 4%          | 4%          | 4%          | 4%          | 4%          | 4%   | 4%   |
| Oficina            | 10%         | 2%          | 1%          | 1%          | 1%          | 1%          | 1%          | 1%   | 0%   |
| Total              | 100%        | 100%        | 100%        | 100%        | 100%        | 100%        | 100%        | 100% | 100% |

#### Provisiones del Fondo

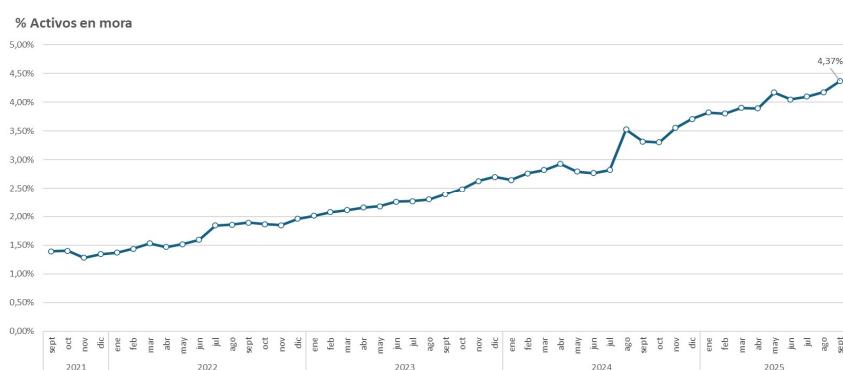
El Fondo, en base a la política de deterioro vigente tiene por provisión al 30-09-2025 un monto de 0,1 MM de pesos (0,001% de los activos). Este monto se compone, principalmente por LH que presenta LTV cercano al 100%.

Los elementos más importantes para la política son el nivel de atraso (que agrupa los activos en 3 categorías), el LTV que da una idea de lo que se puede recuperar en caso de que la cobranza derive en la venta de la garantía y el nivel de plusvalía que se espera tengan las propiedades. Los parámetros de la política se ajustan con frecuencia anual, y no se considera el seguro de remate asociado a los contratos con subsidios en los que invierte el Fondo.

Morosidad      Diversificación  
baja                alta

### Cuotas atrasadas de los contratos de la cartera

#### % Activos con atrasos al 30 Septiembre 2025



### Leverage del Fondo

| Fecha    | Pasivo Activo | Pasivo Patrimonio |
|----------|---------------|-------------------|
| Dic 2018 | 4,9%          | 5,1%              |
| Dic 2019 | 8,5%          | 9,3%              |
| Dic 2020 | 13,5%         | 15,6%             |
| Dic 2021 | 17,7%         | 21,6%             |
| Dic 2022 | 16,8%         | 20,2%             |
| Dic 2023 | 20,3%         | 25,5%             |
| Dic 2024 | 14,7%         | 17,2%             |
| Nov 2025 | 17,3%         | 20,9%             |