

LAB

Capital

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION WEG-1

Al 31 de diciembre 2025, 2024

Santiago, Chile

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Aportantes de
Fondo de Inversión WEG-1:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fondo de Inversión WEG-1, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fondo de Inversión WEG-1 al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*” de nuestro informe. Somos independientes de Fondo de Inversión WEG-1 de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra Información- Estados Complementarios

La Administradora de Fondo de Inversión WEG-1, es responsable por la otra información. La otra información comprende el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos de los estados financieros, referida como “Otra información”, contenidos como anexos a los estados financieros adjuntos, pero no incluye a los estados financieros ni a nuestro informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre a la otra información y no expresamos ningún tipo de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad consiste en leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el entendimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una representación incorrecta material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una representación incorrecta material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada de lo que informar a este respecto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros

LAB Capital Administradora General de Fondos de Inversión S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fondo de Inversión WEG-1 de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga intención de liquidar al Fondo de Inversión WEG-1 o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera de Fondo de Inversión WEG-1.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Fondo de Inversión WEG-1.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administradora de Fondo de Inversión WEG-1.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administradora de Fondo de Inversión WEG-1, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fondo de Inversión WEG-1 para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fondo de Inversión WEG-1 deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros Asuntos - Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

La auditoría a los estados financieros de Fondo de Inversión WEG-1 al 31 de diciembre de 2024 fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha. Sobre dichos estados financieros emitimos una opinión sin modificaciones con fecha 26 de marzo de 2025.



Robinson Lizana Tapia
RUT: 10.341.622-1
Grant Thornton Auditoría y Servicios Ltda.

Santiago, 24 de marzo de 2026

Contenido

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio neto
- Estados de flujo de efectivo, método directo
- Notas a los estados financieros
- Estados complementarios a los estados financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

	Notas	31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	7	1.338.198	1.250.279
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado entregado en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10a	37.423	16.322
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	17a	16.267.043	12.181.122
Otros documentos y cuentas por cobrar	19a	-	-
Otros activos	20a	26.195	132.426
Total activos corrientes		17.668.859	13.580.149
Activos no corrientes			
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado	8	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	9	-	-
Activos financieros a costo amortizado	10a	72.891.223	75.267.077
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	11	-	-
Propiedades de inversión	12	-	-
Otros activos	20a	-	-
Total activos no corrientes		72.891.223	75.267.077
Total activos		90.560.082	88.847.226
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	14	-	-
Prestamos	15	19.528.700	18.924.445
Otros pasivos financieros	16	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	17b	84.760	78.314
Remuneraciones Sociedad Administradora	18	1.006.235	927.666
Otros documentos y cuentas por pagar	19b	-	-
Ingresos anticipados	13	-	-
Otros pasivos	20b	167.715	168.198
Total pasivos corrientes		20.787.410	20.098.623
Pasivos no Corrientes			

	Notas	31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
Préstamos	15	-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivos no corrientes		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes		47.010.551	46.977.553
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		21.454.082	20.836.551
Resultado del ejercicio		6.032.307	5.561.928
Dividendos provisorios	23	(4.724.268)	(4.627.429)
Total patrimonio neto		69.772.672	68.748.603
Total Pasivos		90.560.082	88.847.226

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

	NOTAS	31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
Ingresos/(pérdidas) de la operación			
Intereses y reajustes	21	9.258.875	9.410.478
Ingresos por Dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado		(1.573)	(699)
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		265.911	294.625
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		185.047	(287.505)
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros		66.015	79.671
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		9.774.275	9.496.570
Gastos			
Remuneración comité vigilancia		(4.711)	(5.265)
Comisión de administración	29a	(1.044.134)	(1.097.668)
Honorarios por custodia y administración	32	(214.851)	(222.693)
Costos de transacción	31	-	(19)
Otros gastos de operación	32	(951.751)	(724.268)
Total gastos de operación		(2.215.447)	(2.049.913)
Utilidad/(pérdida) de la operación		7.558.828	7.446.657
Costos financieros		(1.526.521)	(1.884.729)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		6.032.307	5.561.928
Impuesto las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		6.032.307	5.561.928
Otros resultados integrales			
Ajustes por conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral		6.032.307	5.561.928

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2025	46.977.553	-	-	-	-	-	26.398.479	-	(4.627.429)	68.748.603
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	46.977.553	-	-	-	-	-	26.398.479	-	(4.627.429)	68.748.603
Aportes	32.998	-	-	-	-	-	-	-	-	32.998
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(316.968)	-	(4.724.268)	(5.041.236)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	6.032.307	-	6.032.307
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(4.627.429)	-	4.627.429	-
Saldo final al 31.12.2025	47.010.551	-	-	-	-	-	21.454.082	6.032.307	(4.724.268)	69.772.672

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras	Total	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2024	46.985.552	-	-	-	-	-	23.743.032	-	(2.592.468)	68.136.116
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	46.985.552	-	-	-	-	-	23.743.032	-	(2.592.468)	68.136.116
Aportes	15.001	-	-	-	-	-	-	-	-	15.001
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(314.013)	-	(4.627.429)	(4.941.442)
Resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	5.561.928	-	5.561.928
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	(23.000)	-	-	-	-	-	(2.592.468)	-	2.592.468	(23.000)
Saldo final al 31.12.2024	46.977.553	-	-	-	-	-	20.836.551	5.561.928	(4.627.429)	68.748.603

(*) Ver Nota 22

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

	Notas	31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros	10d	(5.500.012)	(4.368.745)
Venta de activos financieros		10.952.724	9.004.308
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	21	6.344.390	6.354.798
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(3.895.158)	(3.882.738)
Otros gastos de operación pagados		(3.741.968)	(3.934.642)
Otros ingresos de operación percibidos		1.482.717	1.830.873
Flujo neto originado por actividades de la operación		5.642.693	5.003.854
Flujos de efectivo originados por actividades de inversión			
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos	15	-	1.620.427
Pago de Préstamo	15	(812.447)	(1.239.388)
Aportes		32.998	15.001
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos	23a	(5.041.236)	(4.964.442)
Otros		-	(23.000)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(5.820.685)	(4.591.402)
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		(177.992)	412.452
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		1.250.279	543.202
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		265.911	294.625
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	7	1.338.198	1.250.279

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros.

Nota 1 Información general

El Fondo denominado "Fondo de Inversión WEG-1" (el "Fondo") está domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas y es administrado por LAB Capital Administradora General de Fondos S.A. (la "Administradora" o "Sociedad Administradora") que fue autorizada mediante Resolución Exenta N°265 de fecha 10 de septiembre de 2015. Las oficinas de la Sociedad Administradora se encuentran ubicadas en Juan de Valiente N° 3630, piso 3, oficina 115, Vitacura, Santiago.

El objetivo del Fondo será invertir sus recursos principalmente en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellos regulados en la Ley N°19.281 de 1993, en adelante los "Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa", y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley. Todo lo anterior, de acuerdo con las condiciones que al efecto impartió la Comisión para el Mercado Financiero.

Adicionalmente, el Fondo podrá realizar operaciones de venta de cartera que involucren la enajenación de todo o parte de sus activos a una sociedad securitizadora para la conformación de un patrimonio separado e incluir como pago de parte del precio convenido, la entrega de bonos securitizados al Fondo, en adelante los "Bonos Securitizados".

El Fondo es de tipo no rescatable, tendrá una duración de 13 años contados a partir del 15 de diciembre de 2015. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 2 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Dicha Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá celebrarse con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo.

El Fondo inicia operaciones con fecha 1 de febrero de 2016.

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 03 de junio de 2016, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico: CFIWEG-1.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha el 19 de mayo de 2022 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el cual entró en vigencia el día 01 de junio de 2022.

Con fecha 1 de septiembre de 2025, se informa que se ha concretado un cambio en la propiedad de WEG Administradora General de Fondos S.A., como resultado, la nueva estructura de propiedad queda distribuida en partes iguales entre:

- Volcom AM SpA: 50% (1.500 acciones)
- Stone Bridge Capital SpA: 50% (1.500 acciones)

Se realizó Convocatoria para una Junta Extraordinaria de Accionistas para el 2 de septiembre de 2025, con el objetivo de acordar el cambio de nombre de la Sociedad. Desde el 08 de Octubre 2025, WEG Administradora General de Fondos S.A., ha pasado a denominarse LAB Capital Administradora General de Fondos S.A. Así mismo el nuevo domicilio social es: Juan de Valiente 3630, piso 3, oficina 115, comuna de Vitacura.

Informe de Clasificación de Riesgo Anual - Cambio de Tendencia de Clasificación

Con fecha 30 de octubre de 2025 Calificadora de Riesgos Humphreys ratificó el informe anual indicando que se mantiene la categoría "Primera Clase Nivel 2" con cambio de tendencia estable a favorable.

La Calificadora indica en su informe lo siguiente: "El cambio de tendencia de "Estable" a "Favorable" responde principalmente a que la cartera del fondo cuenta con mayor historia, lo que permite constatar que las inversiones han estado en conformidad con el objetivo declarado en el reglamento interno, manteniéndose por sobre un 80% en los instrumentos indicados en su objetivo por más de siete años."

Definición categoría de riesgo Primera Clase Nivel 2

Nota 1 Información general, continuación

Corresponde a aquellas cuotas emitidas por fondos de inversión que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos.

Tendencia Favorable

Corresponde a aquella clasificación que podría mejorar como consecuencia de la situación o tendencia mostrada por el emisor.

Este informe fue realizado tomando como base los Estados Financieros del Fondo de Inversión WEG-1 al 30 de junio de 2025.

Nota 2 Bases de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), las cuales fueron aplicadas en forma íntegra y sin reservas y en consideración a lo establecido por las normas establecidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su sesión ordinaria de Directorio de fecha 24 de marzo de 2026.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y Estados de Flujos de Efectivo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2.4 Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico:

- Excepto por la valorización de activos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

2.5 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros han sido preparados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N°21 (NIC 21). Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

(b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en pesos chilenos y en otras monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo. Las paridades utilizadas corresponden a las informadas por el Banco Central de Chile el día de la valorización y que son publicadas al día hábil siguiente.

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente al cierre de los Estados Financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

	\$	\$
Fecha	31.12.2025	31.12.2024
UF	39.727,96	38.416,69

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.6 Uso de estimaciones y juicios

Estimaciones contables críticas

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo periodo financiero se describen a continuación:

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios) o precios indicativos de “market makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas.

El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valoración generalmente reconocidos como norma dentro de la industria. Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Sociedad Administradora, independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder. Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la Administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros. La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo de la Administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Pronunciamientos contables

3.1.1 Existen Normas y modificaciones a Normas e Interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2025:

El Fondo aplicó por primera vez ciertas normas, interpretaciones y enmiendas, las cuales son efectivas para los períodos que inicien el 1 de enero de 2025 o fecha posterior. El Fondo no ha adoptado en forma anticipada ninguna norma, interpretación o enmienda que habiendo sido emitida aun no haya entrado en vigencia. Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los Estados Financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1 Pronunciamientos contables, continuación

3.1.1 Existen Normas y modificaciones a Normas e Interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2025, continuación

Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado con fecha 15 de agosto de 2023, la enmienda a NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, denominada “Ausencia de convertibilidad” para responder a los comentarios de las partes interesadas y a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de convertibilidad entre monedas. Dichas enmiendas establecen criterios que le permitirán a las empresas evaluar si una moneda es convertible en otra y conocer cuándo no lo es, de manera que puedan determinar el tipo de cambio a utilizar y las revelaciones a proporcionar, en el caso en que la moneda no es convertible.

Las enmiendas establecen que una moneda es convertible en otra moneda en una fecha de medición, cuando una entidad puede convertir esa moneda en otra en un marco temporal que incluye un retraso administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo de cambio en el que la transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles. Si una entidad no puede obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es convertible a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es convertible en otra moneda depende de la capacidad de una entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es convertible en otra moneda en una fecha de medición, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio spot es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio spot para cumplir ese objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio spot para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la convertibilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la convertibilidad de la moneda (primer tipo de cambio posterior).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación puede utilizar cualquier tipo de cambio observable (incluidos los tipos de transacciones cambiarias en mercados o mecanismos cambiarios que no crean derechos y obligaciones exigibles) y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir el objetivo establecido anteriormente.

Se requiere que una entidad aplique las enmiendas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, se requiere que revele ese hecho.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2025 y de acuerdo a lo analizado por la administración, no tiene impacto en los Estados Financieros del Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1.2 Nuevos Pronunciamientos (normas, interpretaciones, enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2026

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. El Fondo no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

Nuevas NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementation).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Nueva Norma

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de abril de 2024, emitió IFRS 18 “Presentación y Revelación en Estados Financieros” que sustituye a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

Los principales cambios de la nueva norma en comparación con los requisitos previos de la NIC 1 comprenden:

- La introducción de categorías y subtotales definidos en el estado de resultados que tienen como objetivo obtener información adicional relevante y proporcionar una estructura para el estado de resultados que sea más comparable entre entidades. En particular:
- Se requiere que las partidas de ingresos y gastos se clasifiquen en las siguientes categorías en el estado de resultados: operaciones, inversiones, financiamiento, impuestos a las ganancias y operaciones discontinuadas.

La clasificación difiere en algunos casos para las entidades que, como actividad principal de negocios, brindan financiación a clientes o invierten en activos.

- Las entidades deben presentar los siguientes nuevos subtotales: resultado operativo, resultado antes de financiamiento e impuesto a las ganancias.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.1.2 Nuevos Pronunciamientos (normas, interpretaciones, enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2026, continuación****Pronunciamientos contables aún no vigentes, continuación****Nueva Norma, continuación****NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros, continuación**

Estos subtotales estructuran el estado de resultados en categorías, sin necesidad de presentar encabezados de categorías.

- Las categorías antes indicadas, deben presentarse a menos que al hacerlo se reduzca la eficiencia del estado de resultados para proporcionar un resumen estructurado útil de los ingresos y gastos de la entidad.
- La introducción de requisitos para mejorar la agregación y desagregación que apuntan a obtener información relevante adicional y garantizar que no se oculte información material. En particular:
 - La NIIF 18 proporciona orientación sobre si la información debe estar en los estados financieros principales (cuya función es proporcionar un resumen estructurado útil) o en las notas.
 - Las entidades deben identificar activos, pasivos, patrimonio e ingresos y gastos que surgen de transacciones individuales u otros eventos, y clasificarlos en grupos basados en características compartidas, lo que da como resultado partidas en los estados financieros principales que comparten al menos una característica. Luego, estos grupos se separan en función de otras características diferentes, lo que da como resultado la divulgación separada de partidas materiales en las notas. Puede ser necesario agregar partidas inmateriales con características diferentes para evitar opacar información relevante. Las entidades deben usar una etiqueta descriptiva o, si eso no es posible, proporcionar información en las notas sobre la composición de dichas partidas agregadas.
 - Se introducen directrices más estrictas sobre si el análisis de los gastos operativos se realiza por naturaleza o por función. La presentación debe realizarse de forma que proporcione el resumen estructurado más útil de los gastos operativos considerando varios factores. La presentación de una o más partidas de gastos operativos clasificadas por función requiere la divulgación de los importes de cinco tipos de gastos específicos, como son materias primas, beneficios a empleados, depreciación y amortización.
- La introducción de revelaciones sobre las Medidas de Desempeño Definidas por la Gerencia (MPM, por sus siglas en inglés) en las notas a los estados financieros que apuntan a la transparencia y disciplina en el uso de dichas medidas y revelaciones en un solo lugar. En particular:
 - Las MPM se definen como subtotales de ingresos y gastos que se utilizan en comunicaciones públicas con usuarios de estados financieros y que se encuentran fuera de los estados financieros, complementan los totales o subtotales incluidos en las NIIF y comunican la opinión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de una entidad.
- Se requiere que las revelaciones adjuntas se proporcionen en una sola nota que incluya:
 - Una descripción de por qué el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre el desempeño.
 - Una descripción de cómo se ha calculado el MPM.
 - Una descripción de cómo la medida proporciona información útil sobre el desempeño financiero de una entidad.
 - Una conciliación del MPM con el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF.
 - Una declaración de que el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de la entidad.
 - El efecto de los impuestos y las participaciones no controladoras por separado para cada una de las diferencias entre el MPM y el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.1.2 Nuevos Pronunciamientos (normas, interpretaciones, enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2025, continuación****Pronunciamientos contables aún no vigentes, continuación****Nueva Norma, continuación****NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros, continuación**

- En los casos de un cambio en cómo se calcula el MPM, una explicación de las razones y el efecto del cambio.

Las mejoras específicas a la NIC 7 apuntan a mejorar la comparabilidad entre entidades. Los cambios incluyen:

- Usar el subtotal de la utilidad operativa como el único punto de partida para el método indirecto de informar los flujos de efectivo de las actividades operativas; y
- Eliminar la opción de presentación para intereses y dividendos como flujos operacionales.

La NIIF 18 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, con disposiciones de transición específica.

El Fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de mayo de 2024, emitió IFRS 19 “Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar”.

La NIIF 19 especifica los requisitos mínimos de revelación que una entidad puede aplicar en lugar de los requisitos de revelaciones extensas que exigen las otras Normas de Contabilidad NIIF.

Una entidad solo puede aplicar esta norma cuando es una subsidiaria que no tiene obligación de rendir cuentas públicamente y su matriz última o intermedia prepara estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF (entidad elegible).

Una subsidiaria tiene obligación de rendir cuentas públicamente si sus instrumentos de deuda o patrimonio se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para negociarlos en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o tiene activos en una capacidad fiduciaria para un amplio grupo de terceros como uno de sus negocios principales (por ejemplo, los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los corredores/distribuidores de valores, los fondos mutuos y los bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden, pero no están obligadas, a aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales.

Una entidad debe considerar si debe proporcionar revelaciones adicionales cuando el cumplimiento de los requisitos específicos de la norma, sea insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros comprendan el efecto de las transacciones y otros eventos y condiciones sobre la posición y el desempeño financieros de la entidad.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1.2 Nuevos Pronunciamientos (normas, interpretaciones, enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2026, continuación

Pronunciamientos contables aún no vigentes, continuación

Nueva Norma, continuación

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar, continuación

La NIIF 19 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la norma en forma anticipada, deberá revelar ese hecho. Si una entidad la aplica en el periodo de presentación de informes actual pero no en el período inmediatamente anterior, deberá proporcionar información comparativa (es decir, información del periodo anterior) para todos los importes informados en los estados financieros del periodo actual, a menos que esta norma u otra Norma de Contabilidad NIIF permita o requiera lo contrario.

Una entidad que opte por aplicar esta norma para un periodo de presentación de informes anterior al periodo de presentación de informes en el que aplique por primera vez la NIIF 18 deberá aplicar los requisitos de revelación establecidos en el Apéndice B de la NIIF 19.

Si una entidad aplica la norma para un período de presentación de informes anual que comienza antes del 1 de enero de 2025 y no ha aplicado las modificaciones a la NIC 21 “Falta de intercambiabilidad”, no está obligada a realizar las revelaciones de la NIIF 19 que están relacionadas con esas modificaciones.

El Fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

Modificaciones a las NIIF

Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado, con fecha 30 de mayo de 2024, esta enmienda para abordar asuntos identificados durante la revisión posterior a la implementación de los requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, y sobre los requerimientos de revelación requeridos por NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.

El IASB publicó modificaciones a la NIIF 9 que abordan los siguientes temas:

- Baja en cuentas de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica.
- Clasificación de activos financieros: términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.
- Clasificación de activos financieros: activos financieros con características de no recurso.
- Clasificación de activos financieros: instrumentos vinculados contractualmente.

El IASB también publicó las siguientes modificaciones a la NIIF 7:

- Revelaciones: inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.
- Revelaciones: términos contractuales que podrían cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales en caso de ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente.

La necesidad de estas modificaciones se identificó como resultado de la revisión posterior a la implementación del IASB de los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1.2 Nuevos Pronunciamientos (normas, interpretaciones, enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2026, continuación

Pronunciamientos contables aún no vigentes, continuación

Modificaciones a las NIIF, continuación

Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación), continuación

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales a menos que se especifique lo contrario. Una entidad no está obligada a reexpresar períodos anteriores.

El Fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

Mejoras anuales a las normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado el documento "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11", el que contiene modificaciones a cinco normas como resultado del proyecto de mejoras anuales del IASB.

El IASB utiliza el proceso de mejoras anuales para realizar modificaciones necesarias, pero no urgentes, a las NIIF que no se incluirán como parte de otro proyecto importante. El pronunciamiento incluye las siguientes modificaciones:

- NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: **Contabilización de coberturas por parte de un adoptante por primera vez.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia en la redacción entre el párrafo B6 de la NIIF 1 y los requisitos para la contabilidad de coberturas de la NIIF 9 Instrumentos financieros.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Ganancia o pérdida por baja en cuentas.** La modificación aborda una posible confusión en el párrafo B38 de la NIIF 7 que surge de una referencia obsoleta a un párrafo que se eliminó de la norma cuando se emitió la NIIF 13 Medición del valor razonable.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de la transacción.** La modificación aborda una inconsistencia entre el párrafo 28 de la NIIF 7 y su guía de implementación adjunta que surgió cuando se realizó una modificación consecuente resultante de la emisión de la NIIF 13 al párrafo 28, pero no al párrafo correspondiente en la guía de implementación.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Introducción y revelación de información sobre riesgo crediticio.** La modificación aborda una posible confusión al aclarar en el párrafo IG1 que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos a los que se hace referencia en la NIIF 7 y al simplificar algunas explicaciones.
- NIIF 9 – Instrumentos financieros: **Baja de pasivos por arrendamiento por parte del arrendatario.** La modificación aborda una posible falta de claridad en la aplicación de los requisitos de la NIIF 9 para contabilizar la extinción de un pasivo por arrendamiento del arrendatario que surge porque el párrafo 2.1(b)(ii) de la NIIF 9 incluye una referencia cruzada al párrafo 3.3.1, pero no también al párrafo 3.3.3 de la NIIF 9.
- NIIF 9 – Instrumentos financieros: **Precio de transacción.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una referencia en el Apéndice A de la NIIF 9 a la definición de “precio de transacción” de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, mientras que el término “precio de transacción” se utiliza en párrafos concretos de la NIIF 9 con un significado que no es necesariamente coherente con la definición de ese término en la NIIF 15.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1.2 Nuevos Pronunciamientos (normas, interpretaciones, enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2025, continuación

Pronunciamientos contables aún no vigentes, continuación

Modificaciones a las NIIF, continuación

Mejoras anuales a las normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11, continuación

- NIIF 10 – Estados financieros consolidados: **Determinación de un “agente de facto”**. La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia entre los párrafos B73 y B74 de la NIIF 10 en relación con la determinación por parte de un inversor de si otra parte está actuando en su nombre, al alinear el lenguaje de ambos párrafos.
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: **Método del costo**. La modificación aborda una posible confusión en la aplicación del párrafo 37 de la NIC 7 que surge del uso del término “método del costo”, que ya no está definido en las Normas de Contabilidad NIIF.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite la aplicación anticipada.

El Fondo realizará la evaluación del impacto de la aplicación de estas modificaciones una vez entre en vigencia.

Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado modificaciones específicas a NIIF 7 y NIIF 9, para ayudar a las empresas a informar mejor sobre los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza, que a menudo se estructuran como acuerdos de compra de energía (PPA, por sus siglas en inglés).

Los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza ayudan a las empresas a asegurar su suministro de electricidad a partir de fuentes como la energía eólica y solar. La cantidad de electricidad generada en virtud de estos contratos puede variar en función de factores incontrolables, como las condiciones climáticas. Los requisitos contables actuales pueden no reflejar adecuadamente cómo estos contratos afectan el desempeño de una empresa.

Para permitir que las empresas reflejen mejor estos contratos en los estados financieros, el IASB ha realizado modificaciones específicas a la NIIF 9 Instrumentos financieros y a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar. Las modificaciones incluyen:

- aclarar la aplicación de los requisitos de "uso propio";
- permitir la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura; y
- agregar nuevos requisitos de divulgación para permitir que los inversores comprendan el efecto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de una empresa.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

El Fondo realizará la evaluación del impacto de la aplicación de estas modificaciones una vez entre en vigencia.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.1.2 Nuevos Pronunciamientos (normas, interpretaciones, enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2026, continuación****Pronunciamientos contables aún no vigentes, continuación****Modificaciones a las NIIF, continuación****Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)**

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 Combinaciones de Negocios. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

El Fondo realizará la evaluación del impacto de la enmienda una vez entre en vigencia.

3.2 Activos y pasivos financieros**3.2.1 Reconocimiento**

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente en resultados y no diferidos. Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales. Las pérdidas y ganancias surgidas por los efectos de valorización razonable se incluyen dentro del resultado del ejercicio en el rubro de Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

3.2.2 Clasificación

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable. Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- (1) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- (2) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable.

El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la administración.

Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, el Fondo considera:

- (1) Las políticas y los objetivos de la Administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- (2) Cómo evalúa la Administración el rendimiento de la cartera;
- (3) Si la estrategia de la Administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.2 Activos y pasivos financieros, continuación****3.2.2 Clasificación, continuación**

(4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;

(5) Las razones para las ventas de activos; y

(6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivos contractuales.

3.2.3 Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro en el caso de los activos financieros.

El Fondo utiliza la metodología de costo amortizado, en el cuarto trimestre de 2024 se adecuó las tasas utilizadas en esta metodología por la tasa de compra interna, es decir, la tasa de descuento que iguala el costo de adquisición del instrumento, más los costos de transacción inicial, con sus flujos futuros. Dicho cambio implicó una variación en la valorización de los instrumentos de la cartera en -1,4% del patrimonio.

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Cuando está disponible, el Fondo estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones. La técnica de valoración escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por el Fondo, incorporará todos los factores que considerarían participantes en el mercado para establecer el precio, y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, el Fondo revisará la técnica de valoración y comprobará su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.2 Activos y pasivos financieros, continuación****3.2.4 Medición del valor razonable, continuación**

observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables.

Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorado inicialmente a este valor. La diferencia con respecto al modelo de valoración es reconocida posteriormente en resultado dependiendo de los hechos y circunstancias individuales de la transacción, pero no después de que la valoración esté completamente respaldada por los datos de mercados observables o que la transacción sea terminada.

Los activos y posiciones largas o compradoras son valorizados al precio de demanda; los pasivos y las posiciones cortas o deudoras son valorizadas al precio de oferta. Para los efectos de la determinación del valor de las cuotas, en forma adicional a las instrucciones y normas obligatorias para los Fondos de Inversión, el Fondo efectuará la valorización económica o de mercado de las inversiones que posea si es el caso, en alguno de los activos señalados en el Artículo N°9 del Reglamento Interno, de conformidad con las instrucciones contenidas en el Oficio Circular N°657 de fecha 31 de enero de 2011 y las modificaciones posteriores de la Comisión para el Mercado.

Por su parte, y para los efectos del cálculo del valor de las cuotas del Fondo, el mecanismo y periodicidad para el cálculo del valor de los derechos de la Sociedad, será:

- (a) De manera trimestral, la Administradora enviará los Estados Financieros no auditados de las Sociedades, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad; y
- (b) Anualmente, la Administradora enviará los Estados Financieros auditados de las Sociedades, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad.

Para estos efectos, y salvo que se modifique la Circular referida en otro sentido, la Administradora convocará anualmente a una Asamblea Ordinaria de Aportantes con la finalidad de designar a los consultores independientes o empresas auditoras a que se refiere el número 1 del Oficio Circular citado, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los inputs utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al input o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo. La determinación de que constituye el término "observable" requiere de criterio significativo de parte de la administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participen activamente en el mercado pertinente.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.2 Activos y pasivos financieros, continuación****3.2.5 Baja**

El Fondo da de baja en su balance un activo financiero cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado en el Estado de Situación Financiera. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

La NIIF 9 Instrumentos Financieros, establece que los activos financieros medidos a costo amortizado están expuestos a Riesgo de Deterioro. Consecuentemente debe registrarse un ajuste a los valores brutos de los activos que sea una aproximación a la pérdida crediticia esperada.

Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Por lo anterior, LAB Administradora General de Fondos ha definido una Política de Deterioro, que es aplicada a este Fondo y que consiste en un modelo que busca estimar la pérdida esperada, dicho modelo considera los siguientes factores:

La experiencia pasada, se refiere a la información histórica de los flujos que ha recibido el Fondo. Condiciones actuales, que busca considerar el entorno micro y macro económico y como éste podría influir en el comportamiento de los flujos.

Información razonable y documentada relacionada a los flujos de efectivo futuros.

Para determinar el deterioro, el Fondo, considera las características de los activos financieros en su cartera que son principalmente contratos de Contratos de Arriendo con promesa de compraventa regulados en la Ley 19.281 de 1993 y Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, el modelo considera la información disponible, razonable, sustentable y relevante, que permita hacer los análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y una evaluación informada que incluye aquella que pueda afectar los flujos futuros.

Como resultado, el modelo, determina las correcciones en el valor a cada uno los activos en la cartera del Fondo, consolidándose en una provisión contable por posible deterioro, lo que correspondería a la estimación de las pérdidas que podría enfrentar el Fondo, dadas las características de los instrumentos invertidos.

Medición del deterioro

Trimestralmente, se realiza una evaluación del comportamiento de los instrumentos de la cartera y sus atrasos, ajustando su valor contable de acuerdo con el Modelo de Deterioro. Esto refleja una valorización ajustada a la realidad.

El valor contable de los activos se deteriora cuando la esperanza de recuperar la deuda frente a un default no es favorable. La gestión de recaudación y cobranza son realizadas por cada originador del instrumento; a los 3 meses impagos comienza la cobranza extrajudicial y a los 6 meses inicia la cobranza judicial. Es en este punto donde se establecen acuerdos de pagos con los deudores para disminuir o mantener la cantidad de atrasos (es decir, disminuir el riesgo de default) y no llegar a una recuperación completa del activo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.2 Activos y pasivos financieros, continuación****3.2.6 Identificación y medición de deterioro, continuación****Medición del deterioro, continuación**

El objetivo del Fondo es la inversión en Contratos de Arriendo con promesa de compraventa regulados en la Ley 19.281 de 1993 y Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, estos están siempre garantizados por un bien raíz, que permite frente al incumplimiento, recuperar los montos morosos, generalmente, a valores por sobre a los contablemente registrados por la deuda, y debido a la plusvalía que afecta a los bienes raíces, con utilidades adicionales a la inversión.

Por otra parte, LAB Administradora General de Fondos decidió someter el Fondo a una clasificación de riesgos voluntaria, la que fue realizada por la empresa Calificadora de Riesgos Humphreys, quien otorgó la categoría “Primera Clase Nivel 2” con fecha 27 de octubre de 2020.

Con fecha 26 de noviembre de 2024 Calificadora de Riesgos Humphreys ratificó el informe anual indicando que se mantiene la categoría “Primera Clase Nivel 2” con tendencia estable, este informe fue realizado tomando como base los Estados Financieros del Fondo de Inversión WEG-1 al 30 de junio de 2024.

Al cierre de diciembre de 2025, dichos porcentajes de tasa de interés se mantienen, el LTV, alcanzó 69,1451% y para el cierre de diciembre de 2024, el LTV, alcanzó a 70,0499% (Para mayor detalle ver Nota 10 y Análisis Razonado).

3.2.7 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, se miden a costo histórico en la moneda de emisión, la cual es convertida por la paridad del día de valorización, informada por el Banco Central de Chile.

Tratamiento: Las cuentas por cobrar están constituidas por aquellos cupones que a la fecha de vencimiento no han sido percibidos por el Fondo, una vez que se perciben son descontados de esta cuenta. La porción del interés pasa a formar parte del Beneficio Neto Percibido y la diferencia corresponde a recuperación de capital.

3.2.8 Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y solo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.3 Provisiones y pasivos contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los Estados Financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el Estado de Situación Financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro. Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.4 Efectivo y efectivo equivalente**

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para cumplir compromisos de pago a corto plazo. Estas partidas se registran a su costo histórico.

3.5 Aportes (capital pagado)

Las cuotas emitidas (suscritas y pagadas) se clasifican como patrimonio. Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en Cuotas de Participación del Fondo ("Cuotas"), nominativas, unitarias, de igual valor y características. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

La Administradora podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo, esto es, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indican en el número Dos del Título X de dicho Reglamento Interno.

Las Cuotas serán valores de oferta pública. Asimismo, las Cuotas serán inscritas en el Registro de Valores de la Comisión y registradas en la Bolsa de Comercio de Santiago y/o en otras bolsas de valores del país o del extranjero.

El Fondo podrá, en cualquier tiempo y según lo determine libremente la Administradora, adquirir cuotas de su propia emisión a precios iguales o inferiores al valor cuota, calculado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10° del Reglamento de la Ley, de conformidad a lo establecido en los artículos 42° y 43° de la Ley y en el Reglamento Interno del Fondo.

El Fondo podrá mantener en cartera cuotas de propia emisión, hasta por un monto máximo equivalente a un 5% del patrimonio total del Fondo.

El Fondo podrá adquirir diariamente una cantidad de cuotas representativa de hasta un 1% del patrimonio, salvo en los casos establecidos en el artículo 43° de la Ley, en los que podrá adquirir un monto mayor.

Para efectos de proceder con la enajenación de Cuotas de propia emisión que el Fondo mantenga en cartera, la Administradora deberá ofrecer preferentemente dichas Cuotas de conformidad con el mecanismo establecido en el segundo párrafo del número UNO. del Título X siguiente. En caso que a la fecha de vencimiento del plazo de 30 días contemplado en dicho procedimiento, no existiere interés de los Aportantes por adquirir la totalidad de las Cuotas de propia emisión que el Fondo ofreciere, la Administradora podrá enajenar libremente las Cuotas que en definitiva no sean adquiridas por los Aportantes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley.

En todo lo no estipulado en el presente número, se estará a lo estipulado en los artículos 42°, 43°, y 44° de la Ley.

3.6 Ingresos y gastos operacionales

Los ingresos se componen por los intereses calculados usando la tasa de interés efectiva de los instrumentos en los que invierte el Fondo, dividendos o ganancias en la venta de activos financieros. Incluye también la valuación de inversiones a valor razonable, en cuyo caso la fluctuación de valor registra en el resultado del Fondo. Los gastos, se componen por intereses en préstamos o financiamientos y cambios en valor razonable de activos con efecto en resultados.

3.7 Dividendos por pagar

El Artículo 80 de la Ley N°20.712, establece que los Fondos de Inversión, deberán distribuir anualmente como dividendos, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el periodo. No obstante, lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.7 Dividendos por pagar, continuación****Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno**

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo un 100% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Este dividendo se repartirá dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados.

Asimismo, la Administradora procurará distribuir mensualmente como dividendos provisorios del Fondo con cargo a los resultados del ejercicio correspondiente, un 100% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante cada mes. En caso de que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

3.8 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo. El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N° 20.712.

Sin embargo, de conformidad a la letra d) del N°1 del Artículo 81 de la Ley N° 20.712, los Fondos de Inversión deberán cumplir con el impuesto único del inciso primero del artículo 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sobre las siguientes cantidades:

I. Aquellos que no sean necesarios para el desarrollo de las actividades e inversiones que la ley permite efectuar al Fondos.

II. Los préstamos que los Fondos de Inversión efectúen a sus aportantes contribuyentes del impuesto global complementario o adicional.

III. El uso o goce, a cualquier título, o sin título alguno, que beneficie a uno o más aportantes, contribuyentes del impuesto global complementario o adicional, su cónyuge o hijos no emancipados legalmente de éstos, de los bienes del activo del Fondo de Inversión.

IV. La entrega de bienes del Fondo de Inversión en garantía de obligaciones, directas o indirectas, de los aportantes contribuyentes del impuesto Global Complementario o Adicional.

V. La diferencia de valor que se determinen por aplicación de la facultada de tasación ejercida conforme a la letra e), numeral 1 del artículo 81 de la Ley N° 20.712.

En consideración a lo anterior, no se ha causado ni registrado efectos en los estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuesto diferido.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación**3.9 Segmentos**

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir como asignar recursos y para evaluar el desempeño.

El Fondo invierte sus recursos principalmente en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellos regulados en la Ley N°19.281 de 1993 y Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley. Por lo tanto, la asignación de recursos es a esa única línea de negocios, por lo que el Fondo no está estructurado en segmentos.

El Fondo de acuerdo con lo señalado en su Reglamento Interno tiene como política general la inversión en instrumentos financieros por lo que se ha establecido desarrollar una única línea de negocios que mantiene un segmento de operación único.

3.10 Hipótesis de negocio en marcha

La Administración de LAB Administradora General de Fondos S.A., estima que el Fondo no tiene incertidumbres significativas, o indicadores de deterioro fundamentales que pudiesen afectar la hipótesis de negocio en marcha a la fecha de presentación de los presentes Estados Financieros.

3.11 Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no registra cambios contables que informar respecto al ejercicio anterior.

Nota 4 Cambios Contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de estos estados financieros.

Nota 5 Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado por última vez con fecha 19 de mayo de 2022 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Los Militares N°5953, oficina 1601, Las Condes.

El objetivo del Fondo será invertir sus recursos principalmente en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellos regulados en la Ley N° 19.281 de 1993, en adelante los “Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa”, y las viviendas correspondientes según lo regulado en el Artículo 30 de esta misma ley. Todo lo anterior de acuerdo con las condiciones que al efecto imparta la comisión. Adicionalmente, el Fondo podrá realizar operaciones de venta de cartera que involucren la enajenación de todo o parte de sus activos a una sociedad securitizadora para la conformación de un patrimonio separado e incluir como pago de parte del precio convenido, la entrega de bonos securitizados al Fondo, en adelante los “Bonos Securitizados”. Para efectos de materializar el objetivo antes indicado, el Fondo podrá invertir sus recursos principalmente en Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa, siempre con un límite global no inferior a un 70% del activo total del Fondo. Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en la caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones no superior a un 30% del activo total del Fondo.

(1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.

(2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

(3) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.

(4) Cuotas de fondos mutuos y de fondos de inversión nacionales, que inviertan el 100% de sus activos en instrumentos de renta fija, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación.

(5) Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 6 Administración de riesgos

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así como dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Norma de Carácter General N°507 y N°510 que entro en vigencia a contar desde febrero 2025, ambas emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, Lab Capital Administradora General de Fondos S.A. elaboró políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, las que se encuentran contenidas en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora. De esta manera, el Manual contempla la descripción detallada de las funciones y responsabilidades en la aplicación y supervisión de las referidas, así como también los respectivos anexos que complementan dicho manual y que definen aspectos específicos de la gestión de cada uno de los riesgos identificados definen aspectos específicos de la gestión de cada uno de los riesgos identificados.

Las políticas y procedimientos considerados en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora son los relativos, entre otros, a:

- Cartera de inversión
- Valor cuota de los fondos
- Política de administración de liquidez
- Política de Tratamiento y Resolución de Conflicto de Interés
- Política de Confidencialidad de la Información
- Política de Riesgo Financiero
- Política de Publicidad
- Política de Información al inversionista
- Política de Aprobación de Nuevos Productos
- Política de Valorización de los activos mantenidos en las carteras de inversiones
- Política de Cumplimiento de requisitos legales y normativos de funcionamiento
- Política de Prevención de LA, FT y FPADM

De acuerdo con la Política de Inversión y Estrategia de administración, el Fondo de Inversión, puede verse enfrentado a diversos eventos específicos de riesgos, por lo cual, previo a materializar la inversión, los inversionistas tomaron conocimiento del folleto informativo del fondo, en el cual se presenta, entre otros, los riesgos a los que se exponen las inversiones en el subyacente, respecto de la inversión final. El Fondo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos inherentes por la inversión directa en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (leasing habitacional), y se revelan para el debido conocimiento de los inversionistas, sin perjuicio de la exposición a otros riesgos que no son mencionados taxativamente en este numeral.

6.1. Gestión de Riesgo Financiero

Las actividades de un Fondo lo exponen a diversos tipos de riesgos, como, por ejemplo, los riesgos de mercado, riesgos de crédito y riesgos liquidez. Estos riesgos son inherentes a la actividad y deben ser analizados, monitoreados, y en lo posible, mitigados y/o evitados.

6.1.1. Riesgos de Mercado

El riesgo de mercado se refiere a una potencial pérdida causada por la volatilidad o cambios en los precios de mercado que afecten el valor de los instrumentos financieros que el Fondo mantiene.

A mayor fluctuación en el valor de los activos y/o pasivos, mayor es la exposición al riesgo de mercado que tienen los aportantes del Fondo.

El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

6.1 Gestión de Riesgo Financiero, continuación

6.1.1. Riesgos de Mercado, continuación

Existen tres componentes que conforman el riesgo de mercado, estos son: Riesgo de Precios, Cambiario y Tipo de Interés.

a) **Riesgo de Precio:** El Fondo se encuentra expuesto a la volatilidad del precio de los activos inmobiliarios que posee, ya que la compra de contratos de arriendo con opción de compra se realiza en Unidades de Fomento, lo que es una exposición en forma directa.

La Administradora cuenta con políticas y procedimientos para la mitigación de exposiciones al riesgo.

En la siguiente tabla se muestra la exposición a la variación directa en la Unidad de Fomento, considerando 3 escenarios:

Contratos de la cartera	Total Cartera en UF	Variación Cartera por Cambio UF	En Pesos	En Miles	% Variación en resultado
Sensibilidad a la variación Anual *	1.835.701	11.265	447.538.290	447.538	9,57
Sensibilidad al aumento 5% en la variación anual de la UF	1.835.701	91.785	3.646.432.315	3.646.432	77,98
Sensibilidad al disminución de 5% en la variación anual de la UF	1.835.701	(91.785)	(3.646.432.315)	(3.646.432)	-77,98

*Nota: variación trimestral UF en los últimos 3 meses 0,61%

1. El primero muestra cómo se vería afectado el resultado en forma directa con el efecto de la UF en un 0,61% que corresponde a la variación de los últimos 3 meses, afectando el resultado en un 9,57%, correspondiente a M\$447.538.
2. El segundo si aumentara un 5% el valor de la UF de los últimos 12 meses, lo que representaría una variación en la utilidad aumentando el resultado de un 77,98%.
3. La tercera medición, expresando una disminución en el valor de la UF de un 5% de los últimos 12 meses, lo que impactaría el resultado disminuyéndolo en un 77,98% menos.

Respecto a los préstamos bancarios, también se expone en la siguiente tabla la variación directa en Unidades de Fomento, considerando los 3 escenarios:

Préstamos Bancarios	Total Préstamos Bancarios en UF	Variación Préstamos Bancario en UF	En Pesos	En Miles	% Variación en resultado
Sensibilidad a la variación Anual *	490.899,99	3.012	119.679.932	119.680	1,98
Sensibilidad al aumento 5% en la variación anual de la UF	490.899,99	24.545	975.122.758	975.123	16,17
Sensibilidad a disminución de 5% en la variación anual de la UF	490.899,99	(24.545)	(975.122.758)	(975.123)	(16,17)

*Nota: variación trimestral UF en los últimos 3 meses 0,61%

1. El primero como se vería afectado el resultado en forma directa con el aumento de UF en un 0,61%, que es el promedio de la variación de los últimos 3 meses, donde la variación afectaría el resultado en un 1,98%, correspondiente a M\$119.680.
2. El segundo si aumentara un 5% el valor de la UF de los últimos 12 meses, lo que representaría una disminución en la variación en la utilidad en el resultado de un 16,17%.
3. La tercera medición, expresando una disminución en el valor de la UF de los últimos 12 meses de un 5%, lo que impactaría el resultado positivamente en un 16,17%.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

6.1 Gestión de Riesgo Financiero, continuación

6.1.1. Riesgos de Mercado, continuación

b) Riesgo Cambiario: El riesgo cambiario es el riesgo que se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en monedas distintas a la moneda funcional del Fondo. Las fluctuaciones en el valor de las monedas pueden generar ganancias o pérdidas en la moneda de contabilización del Fondo. La moneda funcional del fondo corresponde a pesos por lo que no está expuesto a este tipo de riesgo. Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo no posee inversiones directas en monedas distintas a la funcional.

c) Riesgo de Tasa de Interés: El riesgo de tipo de interés se produce cuando el Fondo mantiene activos o pasivos en que su valor razonable es sensible a cambios de una tasa de interés relevante.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene inversiones en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y mutuos hipotecarios, los cuales son comprados a una tasa de compra ponderada de 9,2619% anual, acorde a una cartera que representa un 80,5307% de los activos del fondo equivalentes a M\$90.560.082.

Por otra parte, algunas de estas compras son financiadas parcialmente con préstamos bancarios a tasa variable, de lo cual sólo se cancelan en forma trimestral los intereses. Al cierre del 31 de diciembre de 2025, los préstamos suman M\$19.528.700, a una tasa promedio de 4,78% anual. No obstante, para acotar dicho riesgo, el Fondo posee límites establecidos en su reglamento interno, los cuales no podrán exceder del 45% de los activos totales y del 50% del patrimonio del Fondo, para ello la Administradora cuenta con controles implementados y un monitoreo permanente con el propósito de administrar esta exposición.

6.1.2. Riesgo de crédito

Se entiende por riesgo de crédito, la potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

a) Riesgo Crediticio del Emisor: Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo o cartera, incluyendo la propia de la Administradora.

b) Riesgo Crediticio de la Contraparte: Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción en el proceso de compensación y liquidación.

El Riesgo crediticio es asociado a la posibilidad de que el Fondo incurra en pérdidas producto del incumplimiento contractual de una contraparte, su degradación en su calidad crediticia, o que sea incapaz de pagar sus obligaciones al vencimiento.

La Administradora, dentro de sus procesos contempla políticas y procedimientos para la mitigación a la exposición del riesgo, está dada por la calidad crediticia de la cartera de inversiones de instrumentos financieros la cual es revisada y aprobada mensualmente en el Comité de Inversiones. Además de estar sometida a las políticas de inversión establecidas directamente en el reglamento interno del fondo. El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

El principal activo sujeto a riesgo de crédito para el Fondo son los activos financieros a costo amortizado y cuentas por cobrar por operaciones, para los cuales se aplica el modelo de deterioro de acuerdo a IFRS N°9, descrito en párrafo 3.2.6. El principal indicador es la antigüedad de las partidas por cobrar, se considera con riesgo crediticio bajo si no se ha demorado más de 3 meses para el pago de la cuota de arrendamiento y si existe una mora en el pago superior a los 6 meses se considera que el riesgo crediticio se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

6.1 Gestión de Riesgo Financiero, continuación

6.1.2. Riesgo de crédito, continuación

La gestión de cobranza se realiza en forma mensual por cada originador, a los 3 meses comienza la cobranza prejudicial y la gestión de cobranza judicial comienza a partir de los 6 meses, luego los acuerdos de la misma podrían llevar aproximadamente 4 meses iniciales y llevan consigo acuerdos en las formalidades de pago o repactaciones. Estos plazos de igual forma son referenciales, ya que a veces se solucionan en forma inmediata con el pago de la deuda atrasada, logrando el recupero retroactivo en su totalidad, de lo contrario se asume incumplimiento y se realiza la ejecución de la garantía.

La Administración considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo al Fondo, sin recurso por parte del Fondo a acciones como la ejecución de la garantía; o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Elementos que definen la pérdida esperada, probabilidad de incumplimiento y pérdida dado incumplimiento, tienen sensibilidad a cambios en la economía. Por un lado, el desempleo afecta el cumplimiento de los pagos acordados y, por otro, la plusvalía de la vivienda afecta la pérdida (o ganancia) una vez ocurrido el incumplimiento.

Esto sin considerar que además que los contratos de arrendamiento son con opción de compra, por consiguiente, queda el bien raíz a nombre del Fondo, en cuyo caso frente a un eventual no pago, se puede hacer la liquidación del activo. También es importante mencionar que el LTV en diciembre alcanzó el 69,1451%.

El Fondo aplica un modelo de deterioro basado en pérdidas esperadas considerando las categorías de riesgo internas y comportamiento de la cobranza, determinando la probabilidad de default de la cartera. Las tasas de deterioro se calculan considerando las categorías de riesgo internas tomando en cuentas características comunes de riesgos de crédito.

6.1.3. Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El Fondo mantiene activos líquidos para cumplir con sus obligaciones. Como política, el Fondo deberá tener al menos un 0,01% de sus activos invertidos en activos de alta liquidez, entendiéndose por tales las cantidades que se mantenga en la caja y bancos, los depósitos a plazo y cuotas de fondos mutuos nacionales. Esto con el propósito de contar con los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones en relación a las operaciones que realice, el pago de beneficios netos percibidos a los Aportantes, gastos de cargo del Fondo y remuneración de la Administradora.

6.1.4. Riesgo de Valorización

Si bien no existe un mercado establecido para valorizar los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, la valorización se efectúa mediante la variación del costo de compra de los contratos, ajustado por las amortizaciones de capital que hayan efectuado.

6.1.5. Riesgo Sectorial

Los activos en los cuales invertirá el Fondo pueden involucrar un alto nivel de riesgo financiero o comercial.

Nota 6 Administración de riesgos, continuación

6.1 Gestión de Riesgo Financiero, continuación

6.1.6. Riesgo Jurídico

La existencia de modificaciones legales, tributarias o administrativas que se apliquen a las inversiones del fondo en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en los cuales invierta el Fondo, puede provocar que los activos en los cuales invierta el Fondo renten negativamente o bien, sean menos atractivos para los inversionistas.

6.2. Gestión de Riesgo de Capital

El patrimonio del Fondo está integrado por los aportes realizados por partícipes o aportantes destinados exclusivamente para su inversión en el objetivo del fondo, el cual está definido en el reglamento, que es depositado en la Comisión para el Mercado Financiero.

Por lo cual la administración de los riesgos del capital tiene una regulación definida respecto a: las políticas de inversión, características y sus límites, operaciones que realizará, políticas de liquidez y políticas de endeudamiento, lo que permite un adecuado control de riesgos, por parte de la administradora.

6.3. Estimación del valor razonable

La Administración ha evaluado y concluido no presentar el valor razonable de los instrumentos medidos a costo amortizado.

Gestión sobre patrimonio legal mínimo:

La Administradora monitorea de manera mensual los límites a través de reportes que son elaborados por nuestra área de control. En donde se revisa y verifica que se esté cumpliendo con lo establecido en el Reglamento Interno para poder tomar las medidas que sean necesarias. Adicionalmente, se mantienen inversiones en depósito a plazo y/o fondos mutuos de deuda de corto plazo, que garantiza la liquidez del fondo y con ello se mantiene en constante control dicho ítem.

Según lo establece el artículo 5° de la Ley N°20.712, transcurrido un año contado desde la fecha de depósito del reglamento interno del Fondo, el valor total del patrimonio deberá ser equivalente, a lo menos, a 10.000 unidades de fomento.

La Administradora debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración de este. Dicha garantía deberá constituirse a más tardar el mismo día en que se deposite el reglamento interno del fondo, y ser mantenida hasta la total extinción de éste.

La garantía será por un monto inicial equivalente a 10.000 unidades de fomento y podrá constituirse en dinero efectivo, boleta bancaria o pólizas de seguro, siempre que el pago de estas dos últimas no esté sujeto a condición alguna distinta de la mera ocurrencia del hecho o siniestro respectivo.

No obstante lo anterior, el monto de la garantía debe actualizarse anualmente, de manera que dicho monto sea siempre, a lo menos, equivalente al mayor valor entre: i) 10.000 unidades de fomento; ii) el 1% del patrimonio promedio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, o; iii) Aquel porcentaje del patrimonio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, que determine la Comisión para el Mercado Financiero en función de la calidad de la gestión de riesgos que posea la administradora.

Al 31 de diciembre de 2025, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada con Cesce Chile Aseguradora S.A.(ver nota 30) son los siguientes:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	Cesce Chile Aseguradora S.A	Banco Santander	19.000	11.01.2025-12.01.2026

Nota 7 Efectivo y efectivo equivalente

La composición del rubro Efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes conceptos:

Conceptos	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Depósitos plazo fijo	-	363.048
Banco en Pesos	107.277	135.383
Cuotas de Fondos Mutuos(*)	1.230.921	751.848
Total	1.338.198	1.250.279

(*) Cuotas de Fondos Mutuos:

Esta inversión corresponde a Nivel 1 de jerarquía de inputs de valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2025:

Institución Bancaria	Moneda	Cantidad de Cuotas	Valor Cuota \$	M\$
Banco Security Plus Serie A	Pesos	19.704,6159	2.212,8614	43.604
Banco Security Plus Serie D	Pesos	699.791,2086	1.696,6736	1.187.317
Total				1.230.921

Al 31 de diciembre de 2024:

Institución Bancaria	Moneda	Cantidad de Cuotas	Valor Cuota \$	M\$
Banco Security Plus Serie E	Pesos	423.079,7516	1.474,5217	623.840
Banco Security Plus Serie A	Pesos	23.528,5524	2.129,1138	50.095
Banco Security Plus Serie C	Pesos	22.862,8036	3.407,8474	77.913
Total				751.848

No existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor razonable del las partidas incluidas en Efectivo y Efectivo equivalente.

Nota 8 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados. La partida de inversión en fondos mutuos se clasifica en nivel 1 de jerarquía de valor razonable (ver nota 3.2.4).

Nota 9 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos

Instrumento	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa	72.677.288	74.902.697
Contratos de Mutuos Habitacionales	251.358	380.702
Saldo final ambos periodos informados	72.928.646	75.283.399
Menos: Porción no corriente	72.891.223	75.267.077
Porción corriente	37.423	16.322

En general los activos del Fondo tienen una tasa de interés anual de 8,5913% para los Mutuos Habitacionales y 11,2854% para los Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa a diciembre 2025. Tienen un vencimiento promedio de entre 4 y 15 años, culminando para el año 2039.

(b) Efecto en Resultados

Conceptos	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Resultados realizados	6.529.437	6.067.293
Resultados no realizados	2.914.485	3.055.680
Total ganancias netas	9.443.922	9.122.973

(c) Composición de la cartera

Instrumento	31.12.2025				31.12.2024			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de	Nacional	Extranjero	Total	% del total de
	M\$	M\$	M\$	activos	M\$	M\$	M\$	activos
Arrendamiento con promesa de Compraventa	72.677.288	-	72.677.288	80,2531	74.902.697	-	74.902.697	84,3050
Mutuos Habitacionales	251.358	-	251.358	0,2776	380.702	-	380.702	0,4285
Total	72.928.646	-	72.928.646	80,5307	75.283.399	-	75.283.399	84,7335

Nota 10 Activos financieros a costo amortizado, continuación

(d) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue

Movimientos	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	75.283.399	77.151.486
Intereses y reajustes	2.914.485	3.055.680
Adiciones	5.500.012	4.368.745
Prepagos y Ventas de Activos financieros a costo amortizado	(10.767.677)	(9.291.813)
Provisión deterioro	(1.573)	(699)
Saldo final ambos periodos informados	72.928.646	75.283.399
Menos: Porción no corriente	72.891.223	75.267.077
Porción corriente	37.423	16.322

(e) El movimiento de deterioro se resume a continuación

Movimientos	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	(5.312)	(4.613)
Incremento	(1.573)	(699)
Utilización	-	-
Monto revertido no usado	-	-
Saldo final al ejercicio informado	(6.885)	(5.312)

(f) Garantías asociadas a los Activos financieros a costo amortizado

conceptos	31.12.2025	LTV(*)	31.12.2024	LTV(*)
Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compra	112.027.355	69,2529	111.691.438	70,2097
Contratos de Mutuos Habitacionales	2.090.446	37,9740	2.253.323	38,6074
Total garantías asociadas a los activos financieros al costo amortizado	114.117.801	69,1451	113.944.761	70,0499

(*) LTV Loan to value.

Nota 11 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 12 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presenta saldo en el rubro propiedades de inversión.

Nota 13 Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene ingresos anticipados.

Nota 14 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 15 Préstamos

El Fondo tiene Línea de Crédito aprobada con Banco Security por 500.000 UF, vigente hasta el 30 de junio de 2026. Para cada desembolso con cargo a esta Línea, el Fondo suscribe Pagarés prorrogables por 90 o 180 días.

Con fecha 22 de septiembre de 2025 Banco Security cedió al Banco BTG Pactual Chile el 80% de la Línea de Crédito, por lo tanto, de la línea ocupada 490.900 UF, se cedieron 392.720 UF a través del endoso de un Pagaré, este mantiene la mismas condiciones de tasa y plazo del pagaré original.

Préstamos que devengan intereses	31.12.2025		31.12.2024	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamo bancario	19.528.700	-	18.924.445	-
Total	19.528.700	-	18.924.445	-

Al cierre del 31 de diciembre de 2025:

País	Nombre acreedor	Moneda	Fecha de Otorgamiento	Tipo de amortización	Tasa anual %	Monto insóluto UF	Total corriente al 31.12.2025 M\$				Total No corriente al 31.12.2025 M\$	Fecha de vencimiento
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Totales		
Chile	Banco Security	UF	05-11-2025	Bullet	3,66	7.000	-	1.640	278.096	279.736	-	02-05-2026
Chile	Banco Security	UF	10-11-2025	Bullet	4,54	7.813	-	1.908	310.997	312.205	-	09-05-2026
Chile	Banco Security	UF	22-12-2025	Bullet	4,8	29.080	-	1.386	1.155.277	1.156.663	-	20-06-2026
Chile	Banco Security	UF	22-12-2025	Bullet	4,8	8.324	-	397	330.696	331.093	-	20-06-2026
Chile	Banco Security	UF	22-12-2025	Bullet	4,8	14.193	-	677	565.858	566.555	-	20-06-2026
Chile	Banco Security	UF	22-12-2025	Bullet	4,8	12.244	-	584	486.429	487.013	-	20-06-2026
Chile	Banco Security	UF	22-12-2025	Bullet	4,8	14.783	-	705	587.298	588.003	-	20-06-2026
Chile	Banco Security	UF	22-12-2025	Bullet	4,8	4.743	-	226	188.440	188.666	-	20-06-2026
Chile	BTG Pactual Chile	UF	22-12-2025	Bullet	4,8	392.720	-	18.722	15.801.964	15.820.686	-	20-06-2026
Total						490.900	-	26.245	19.502.455	19.528.700	-	

Al cierre del 31 de diciembre de 2024:

País	Nombre acreedor	Moneda	Fecha de Otorgamiento	Tipo de amortización	Tasa anual %	Monto insóluto UF	Total corriente al 31.12.2024 M\$				Total No corriente al 31.12.2024 M\$	Fecha de vencimiento
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Totales		
Chile	Banco Security	UF	05-11-2024	Bullet	3,05	7.000	-	1.276	268.917	270.193	-	04-05-2025
Chile	Banco Security	UF	11-11-2024	Bullet	2,50	7.813	-	1.042	300.152	301.194	-	10-05-2025
Chile	Banco Security	UF	25-11-2024	Bullet	3,14	1.286	-	153	49.404	49.557	-	24-05-2025
Chile	Banco Security	UF	23-12-2024	Bullet	3,40	421.800	-	12.243	16.204.146	16.216.391	-	23-03-2025
Chile	Banco Security	UF	23-12-2024	Bullet	3,40	8.324	-	242	319.781	320.023	-	23-03-2025
Chile	Banco Security	UF	23-12-2024	Bullet	3,40	14.193	-	412	545.248	545.660	-	23-03-2025
Chile	Banco Security	UF	23-12-2024	Bullet	3,40	12.244	-	355	470.374	470.729	-	23-03-2025
Chile	Banco Security	UF	23-12-2024	Bullet	3,40	14.783	-	429	567.914	568.343	-	23-03-2025
Chile	Banco Security	UF	23-12-2024	Bullet	3,40	4.743	-	138	182.217	182.355	-	23-03-2025
Total						492.186	-	16.290	18.908.155	18.924.445	-	

Nota 15 Préstamos, continuación

Movimientos	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicial	18.924.445	16.815.205
Obtención de Préstamos	-	1.620.427
Pago de Préstamos	(812.447)	(1.239.388)
Intereses y reajustes	1.416.702	1.728.201
Aumento neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
Otros movimientos	-	-
Saldo final al periodo informado	19.528.700	18.924.445
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	19.528.700	18.924.445

Nota 16 Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene otros pasivos financieros.

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Conceptos	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar	16.267.043	12.181.122
Total	16.267.043	12.181.122

(*) Resulta de los cupones que no ha percibido el Fondo, que se generan mensualmente producto de los vencimientos de las tablas de los Activos financieros a costo amortizado.

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones, continuación

(b) Vencimiento de las Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

Al 31 de diciembre de 2025, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	Rut	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar	-	-	Chile	M\$	-	-	-	260.453	561.204	15.532.277	16.353.934
Estimación Deudores Incobrables	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	-	(86.891)	(86.891)
Total							-	260.453	561.204	15.445.386	16.267.043

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	Rut	Entidad	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar	-	-	Chile	M\$	-	-	-	412.528	694.009	11.161.476	12.268.013
Estimación Deudores Incobrables	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	-	(86.891)	(86.891)
Total							-	412.528	694.009	11.074.585	12.181.122

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Conceptos	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
GASTOS COBRANZA JUDICIAL	10.779	1.886
GASTOS POR PAGAR ADM. PRIMARIA SERVIH	18.000	18.732
GASTOS POR PAGAR AUDITORIA	1.854	1.793
GASTOS POR PAGAR BACKOFFICE	3.546	3.429
GASTOS POR PAGAR DCV REGISTROS	608	562
GASTOS POR PAGAR DERECHOS BCS	238	231
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	810	810
SEGURO CARTERA MOROSA POR PAGAR	48.925	50.871
Total	84.760	78.314

No existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones.

Al 31 de diciembre de 2025, el detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones, continuación

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Registro Aportantes	96.964.310-3	DCV Registros S.A.	Chile	M\$	-	-	-	608	-	-	608
Auditoría	76.923.871-9	Grant Thornton Auditoría y Servicios Limitada	Chile	M\$	-	-	-	-	1.854	-	1.854
Derecho de Bolsa	90.249.000-0	Bolsa de Comercio de Santiago	Chile	M\$	-	-	-	238	-	-	238
Cobranza Judicial	-	Deudores Varios	Chile	M\$	-	-	-	10.779	-	-	10.779
Backoffice	76.228.189-9	APEX	Chile	M\$	-	-	-	3.546	-	-	3.546
Otras Cuentas por Pagar	-	Deudores Varios	Chile	M\$	-	-	-	810	-	-	810
Seguro Cartera Morosa	96.783.540-4	Servihabit S.A.	Chile	M\$	-	-	-	48.925	-	-	48.925
Adm. de Contratos	96.783.540-4	Servihabit S.A.	Chile	M\$	-	-	-	18.000	-	-	18.000
Total								82.906	1.854	-	84.760

Nota 17 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones, continuación

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre	País	Moneda	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tipo Amortización	Vencimientos			
								Hasta 1 Mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$
Registro Aportantes	96.964.310-3	DCV Registros S.A.	Chile	M\$	-	-	-	562	-	-	562
Auditoría	76.923.871-9	Grant Thornton Auditoría y Servicios Limitada	Chile	M\$	-	-	-	-	1.793	-	1.793
Derecho de Bolsa	90.249.000-0	Bolsa de Comercio de Santiago	Chile	M\$	-	-	-	231	-	-	231
Cobranza Judicial	-	Deudores Varios	Chile	M\$	-	-	-	1.886	-	-	1.886
Backoffice	77.060.973-9	Fund Services Chile SpA	Chile	M\$	-	-	-	3.429	-	-	3.429
Otras Cuentas por Pagar	-	Deudores Varios	Chile	M\$	-	-	-	810	-	-	810
Seguro Cartera Morosa	96.783.540-4	Servihabit S.A.	Chile	M\$	-	-	-	50.871	-	-	50.871
Adm. de Contratos	96.783.540-4	Servihabit S.A.	Chile	M\$	-	-	-	18.732	-	-	18.732
Total								76.521	1.793	-	78.314

Nota 18 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	1.006.235	927.666
Total	1.006.235	927.666

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante el mes de diciembre de 2025 y 2024, fue pagada a la Sociedad Administradora durante los primeros cinco días del mes siguiente.

Nota 19 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

(a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por cobrar.

(b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar.

Nota 20 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Conceptos	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Gastos pagados por anticipado(*)	26.195	132.426
Total Corrientes	26.195	132.426

(*) Los gastos pagados por anticipado corresponden a asesorías financieras por apertura de línea de crédito, la cual debe ser amortizada durante la vigencia de dicha Línea.

(b) Otros pasivos

CONCEPTOS	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Recaudación por Ingresar(*)	167.715	168.198
Total	167.715	168.198

(*) Las recaudaciones por ingresar corresponden a recaudaciones cobradas, pero que a la fecha no había ocurrido el corte de cupón.

Nota 21 Intereses y reajustes

Concepto	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Intereses percibidos en títulos de deuda	6.344.390	6.354.798
Intereses devengados de títulos de deuda	2.914.485	3.055.680
Total	9.258.875	9.410.478

Nota 22 Cuotas emitidas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el detalle de las cuotas emitidas y valor cuota es el siguiente:

Serie	Cuotas emitidas 31.12.2025	Valor cuota	Cuotas emitidas 31.12.2024	Valor cuota
UNICA	83.048.629	1.663,8214	83.048.629	1.640,1792

Al 31 de diciembre de 2025

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2025	83.048.629	-	41.935.193	41.935.193

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2025	83.048.629	-	41.915.299	41.915.299
Emisiones del período	-	-	19.894	19.894
Transferencias (**)	-	-	2.681.577	2.681.577
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2025	83.048.629	-	41.935.193	41.935.193

(*) El Fondo no mantiene cuotas comprometidas

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Nota 22 Cuotas emitidas, continuación

Al 31 de diciembre de 2024:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
31.12.2024	83.048.629	-	41.915.299	41.915.299

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas(*)	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de inicio 01.01.2024	83.068.629	-	41.926.125	41.926.125
Emisiones del período	-	-	9.174	9.174
Transferencias (**)	-	-	6.704.812	6.704.812
Disminuciones	(20.000)	-	(20.000)	(20.000)
Saldo al cierre 31.12.2024	83.048.629	-	41.915.299	41.915.299

(*) El Fondo no mantiene cuotas comprometidas

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

(III) Cuotas de Propia Emisión:

Anteriormente, con fecha 26 de abril de 2024 se adquirieron 20.000 cuotas propias, de acuerdo a lo autorizado en el artículo 43 de la Ley 20.712 y el Reglamento Interno del Fondo, éste puede mantener en cartera hasta un 5% del total de cuotas pagadas. Estas fueron destruidas a través de una disminución de cuotas, la cual se llevó a cabo el 12 de septiembre de 2024.

Nota 23 Reparto de beneficios a los Aportantes

Los dividendos del tipo "Definitivo" son con cargo al ejercicio terminado al cierre del año anterior del presente Estado Financiero, mientras que los dividendos del tipo "Provisorio", son con cargo al ejercicio en curso, que posteriormente pasarán a Definitivos en la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se han realizado devoluciones de capital.

Los dividendos definitivos y provisorios al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se detallan a continuación:

Serie	Fecha Distribución	Monto por Cuota (\$)	Monto Total Distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
Serie UNICA	09.12.2025	7,6638969564	321.388	PROVISORIO
Serie UNICA	10.11.2025	8,4602143200	354.612	PROVISORIO
Serie UNICA	07.10.2025	11,0485449200	463.103	PROVISORIO
Serie UNICA	08.09.2025	9,9743449000	418.078	PROVISORIO
Serie UNICA	07.08.2025	10,5378744644	441.698	PROVISORIO
Serie UNICA	07.07.2025	10,5612478394	442.678	PROVISORIO
Serie UNICA	09.06.2025	12,0136120000	503.554	PROVISORIO
Serie UNICA	08.05.2025	10,9194090000	457.690	PROVISORIO
Serie UNICA	07.04.2025	10,6885651704	448.014	PROVISORIO
Serie UNICA	10.03.2025	10,6936160000	448.226	PROVISORIO
Serie UNICA	10.02.2025	10,1449137000	425.227	PROVISORIO
Serie UNICA	08.01.2025	7,5621220000	316.969	DEFINITIVO
Serie UNICA	09.12.2024	8,0548862100	337.623	DEFINITIVO
Serie UNICA	11.11.2024	10,1169178500	423.961	DEFINITIVO
Serie UNICA	07.10.2024	12,2631880000	513.903	DEFINITIVO
Serie UNICA	09.09.2024	7,4683047645	312.968	DEFINITIVO
Serie UNICA	07.08.2024	13,0296152900	546.021	DEFINITIVO
Serie UNICA	08.07.2024	11,3084249600	473.892	DEFINITIVO
Serie UNICA	10.06.2024	9,6877292300	405.975	DEFINITIVO
Serie UNICA	09.05.2024	12,8780011500	539.667	DEFINITIVO
Serie UNICA	08.04.2024	8,4443050200	354.037	DEFINITIVO
Serie UNICA	07.03.2024	9,6686700000	405.370	DEFINITIVO
Serie UNICA	07.02.2024	7,4896627100	314.013	DEFINITIVO
Serie UNICA	08.01.2024	7,4896627103	314.013	DEFINITIVO

Nota 24 Rentabilidad del Fondo

Serie	Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada %		
		Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
SERIE UNICA	Nominal	9,1333	9,1333	18,3789
SERIE UNICA	Real	5,5127	5,5127	9,5854

Las premisas bajo las cuales se calcula la rentabilidad son las siguientes:

- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a períodos móviles.
- La rentabilidad para el ejercicio actual del Fondo se calcula tomando la variación entre el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, considerando los dividendos y reducciones de capital repartidos a los aportantes durante el periodo, siempre y cuando hayan afectado el valor cuota.
- La rentabilidad real considera la variación de los valores cuotas convertidos a unidades de fomento (UF) y los dividendos y reducciones de capital convertidos en UF según corresponda.
- Las rentabilidades nominales y reales presentadas corresponden a la tasa interna de retorno (TIR) del Fondo para el periodo señalado en cada caso.

La TIR representa el rendimiento de una inversión. El cálculo de la TIR se encuentra construido en base a los flujos efectivos por cada evento de capital que hubiese afectado al valor cuota del Fondo (distribuciones de capital y distribuciones de dividendos), considerando cada monto en moneda nominal o real según corresponda. En caso de que el periodo analizado sea distinto de 12 meses, se “desanualiza” la TIR en base al siguiente cálculo.

$$retorno = (1 + TIR)^{\frac{d}{365}} - 1$$

d = días transcurridos en el periodo analizado.

La información descrita anteriormente también se encuentra disponible en <https://labcapital.cl/que-hacemos/weg-agf-documentos/>

Nota 25 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversiones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión.

Nota 26 Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo mantiene gravámenes por garantías otorgadas a Banco Security, a través de Prendas Sin Desplazamiento, por M\$34.372.843, para respaldar deuda bancaria por M\$19.528.700.

Activo comprometido	Cantidad de instrumentos comprometidos	Monto Comprometido de la garantía M\$	% del Activo total del fondo	% del Patrimonio total del fondo
OTROD(*)	736	34.372.843	37,9558%	49,2640%

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo mantiene gravámenes por garantías otorgadas a Banco Security, a través de Prendas Sin

Nota 27 Gravámenes y prohibiciones, continuación

Desplazamiento, por M\$33.670.314, para respaldar deuda bancaria por M\$18.924.445.

Activo comprometido	Cantidad de instrumentos comprometidos	Monto Comprometido de la garantía M\$	% del Activo total del fondo	% del Patrimonio total del fondo
OTROD(*)	710	33.670.314	37,8969%	48,9760%

(*) OTROD es la clasificación que le da la CMF a Otros Instrumentos de Deuda, correspondientes a Contratos de Arrendamiento de viviendas con promesa de compra-venta.

Política de Endeudamiento según Reglamento.

Tanto con el objeto de complementar la liquidez del Fondo como de cumplir con los compromisos de inversión que éste hubiere asumido, la Administradora podrá contratar créditos bancarios de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo, con un plazo de vencimiento que no podrá exceder del plazo de duración del Fondo. Para todos los efectos, el endeudamiento de corto plazo se considerará como pasivo exigible y viceversa.

Los pasivos exigibles y pasivos de mediano plazo y largo plazo que mantenga el Fondo no podrán exceder en su conjunto ni individualmente por tipo de pasivos el 49% del patrimonio del Fondo. Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66° de la Ley, no podrán exceder del 45% del activo total del Fondo.

La suma total de los referidos pasivos, gravámenes y prohibiciones que pudieran afectar los bienes y valores que integren el activo del Fondo, incluyendo los pasivos exigibles que mantenga el Fondo, no podrán exceder del 50% del patrimonio del Fondo. Para los efectos de este cálculo, en caso que el Fondo contraiga un gravamen o prohibición con el objeto de garantizar obligaciones propias, deberá considerarse el valor que resulte mayor entre el monto de la obligación y el monto del gravamen, no debiendo en consecuencia sumarse ambos montos.

Nota 28 Custodia de valores

Los activos financieros del Fondo permanecen en custodia según el siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2025:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
LAB Capital Administradora General de Fondos S.A.	72.928.646	100,0000	80,5307	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	72.928.646	100,0000	80,5307	-	-	-

Nota 28 Custodia de valores, continuación

Al 31 de diciembre de 2024:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del fondo
WEG Administradora General de Fondos S.A.	75.283.399	100,0000	84,7335	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	75.283.399	100,0000	84,7335	-	-	-

Nota 29 Partes relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el Artículo N°100 de la Ley de Mercado de Valores.

(a) Remuneración por administración.

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija mensual ascendente a un 12% (IVA incluido) de los ingresos que el Fondo perciba a cualquier título, producto de la inversión en los Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa. El total de remuneración por administración del período finalizado al 31 de diciembre de 2025, ascendió a M\$ 1.044.134 (M\$ 1.097.668 al 31 de diciembre de 2024).

(b) Tenencia de cuotas por la Administradora, Entidades Relacionadas a la misma y otros.

La Administradora, sus Personas relacionadas, sus Accionistas y los Trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	0,5726	240.000	-	-	240.000	399.317	0,5723
Personas relacionadas	3,2127	1.346.628	3.800	1.215.429	134.999	224.614	0,1935
Accionistas de la Sociedad Administradora	2,3452	983.000	-	983.000	-	-	-

Nota 29 Partes relacionadas, continuación

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024:

Tenedor	% sobre el patrimonio del fondo al inicio del Ejercicio	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio (M\$)	% sobre el patrimonio del fondo al cierre del Ejercicio
Sociedad Administradora	0,5724	240.000	-	-	240.000	393.643	0,5726
Personas relacionadas	3,1990	1.341.228	5.400	-	1.346.628	2.208.711	3,2127
Accionistas de la Sociedad Administradora	2,3446	983.000	-	-	983.000	1.612.296	2,3452

Nota 30 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo

Al 31 de diciembre de 2025, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 36.097, con Cesce Chile Aseguradora S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	Cesce Chile Aseguradora S.A	Banco Santander	19.000	11.01.2025-12.01.2026

Al 31 de diciembre de 2024, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 33.364, con Cesce Chile Aseguradora S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	Cesce Chile Aseguradora S.A	Banco Santander	19.000	11.01.2024-12.01.2025

La referida póliza de seguro fue constituida como garantía por la Administradora, en beneficio del Fondo, para dar fiel cumplimiento de sus obligaciones por la administración de este, de acuerdo con la Ley N°20.712 sobre Administración de Fondos de terceros y carteras individuales.

Nota 31 Costos de transacción

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo mantiene Costos de transacción.

Tipo de gasto	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Gastos corretaje	-	19
Total	-	19
% sobre el activo del fondo	-	-

Nota 32 Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo presenta otros gastos de operación según el siguiente detalle:

Tipo de Gasto	31.12.2025	31.12.2024	01.10.2025 al 31.12.2025	01.10.2024 al 31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos auditoría	5.559	5.340	1.475	823
Gastos backoffice	41.990	40.237	10.618	10.153
Gastos bolsa de comercio	469	452	119	117
Gastos clasificación de riesgos	2.376	2.304	36	66
Gastos Cobranza Judicial	237.683	252.888	10.198	76.315
Gastos contribuciones	2.366	4.180	-	1.777
Gastos impuestos por sobretasa	230.372	172.056	40.187	31.428
Gastos legales	132.526	6.440	127.160	617
Gastos publicaciones	440	113	107	-
Gastos registro de aportantes	7.667	6.880	1.601	1.620
Gastos seguros	220.438	190.385	-	118.982
Honorarios por Custodia y Administración	214.851	222.693	44.864	53.564
Otros gastos	69.865	42.993	15.221	26.193
Total	1.166.602	946.961	251.586	321.655
% sobre el activo del fondo	1,2882	1,0658	0,2778	0,362

Al 31 de diciembre de 2025, los honorarios de los Auditores Externos de los estados financieros reconocidos como gastos son M\$5.559.

Los honorarios por Custodia y Administración al 31 de diciembre de 2025 y 2024 alcanzan los M\$214.851 y M\$222.693.

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo mantiene otros Gastos de operación por M\$69.865.

Nota 33 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2025:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota \$	Valor Mercado Cuota \$	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE UNICA	Enero	1.638,1975	1.638,1975	68.665.538	85
SERIE UNICA	Febrero	1.645,3194	1.645,3194	68.964.055	85
SERIE UNICA	Marzo	1.652,6203	1.652,6203	69.270.074	85
SERIE UNICA	Abril	1.658,3460	1.658,3460	69.510.068	85
SERIE UNICA	Mayo	1.660,2434	1.660,2434	69.589.599	85
SERIE UNICA	Junio	1.659,3146	1.659,3146	69.550.668	84
SERIE UNICA	Julio	1.652,3985	1.652,3985	69.260.777	85
SERIE UNICA	Agosto	1.656,5933	1.656,5933	69.436.603	85
SERIE UNICA	Septiembre	1.658,6494	1.658,6494	69.522.786	85
SERIE UNICA	Octubre	1.658,6870	1.658,6870	69.524.362	85
SERIE UNICA	Noviembre	1.659,0702	1.659,0702	69.573.429	85
SERIE UNICA	Diciembre	1.663,8214	1.663,8214	69.772.672	85

Al 31 de diciembre de 2024:

Serie	Mes	Valor Libro Cuota (\$)	Valor Mercado Cuota (\$)	Patrimonio (M\$)	Nº Aportantes
SERIE UNICA	Enero	1.622,5254	1.622,5254	68.026.203	88
SERIE UNICA	Febrero	1.626,4889	1.626,4889	68.192.377	88
SERIE UNICA	Marzo	1.634,0651	1.634,0651	68.510.018	89
SERIE UNICA	Abril	1.641,4914	1.641,4914	68.821.374	89
SERIE UNICA	Mayo	1.644,5403	1.644,5403	68.949.202	86
SERIE UNICA	Junio	1.646,3432	1.646,3432	69.024.791	86
SERIE UNICA	Julio	1.644,4376	1.644,4376	68.944.896	86
SERIE UNICA	Agosto	1.646,5753	1.646,5753	69.034.522	86
SERIE UNICA	Septiembre	1.653,3664	1.653,3664	69.286.179	85
SERIE UNICA	Octubre	1.626,8523	1.626,8523	68.175.076	85
SERIE UNICA	Noviembre	1.634,2004	1.634,2004	68.483.006	85
SERIE UNICA	Diciembre	1.640,1792	1.640,1792	68.748.603	85

Nota 34 Información por segmentos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no presenta información por segmento. (Ver nota 3.9).

Nota 35 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad Administradora, sus Directores y/o Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota 36 Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

Nota 37 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 38 Medio Ambiente

Considerando los nuevos requerimientos de la NCG N°461, la Administración del Fondo se encuentra en proceso de evaluación de los eventuales efectos en materia de sostenibilidad y de los mayores requerimientos de información en el contenido de la Memoria Anual.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no se ha visto afectado por desembolsos relacionados con el medio ambiente.

Nota 39 Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2026 y la fecha de presentación de este informe se repartieron los siguientes dividendos:

Serie	Fecha Distribución	Monto por cuota (\$)	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de Dividendo
SERIE UNICA	09.01.2026	13,0244	546.179	Provisorio
SERIE UNICA	09.02.2026	9,5922	402.250	Provisorio
SERIE UNICA	12.03.2026	8,0851	339.051	Provisorio

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 05 de enero de 2026, se aprobaron modificaciones al texto del Reglamento Interno del Fondo. Con fecha 30 de enero de 2026 se depositó el nuevo Reglamento Interno que entró en vigencia el 13 de febrero del 2026, las principales modificaciones son las siguientes:

1. La modificación del nombre del Fondo, por "Fondo de Inversión LAB Deuda Inmobiliaria I".
2. En el número Uno. Características Generales del Título I, en aquella parte que menciona la razón social de la Sociedad Administradora, señalando que esta corresponde a LAB Capital Administradora General de Fondos S.A.
3. En el numeral 2.1, del número Dos. Antecedentes Generales del Título I, quedando el texto como a continuación se indica: "El presente Reglamento Interno rige el funcionamiento de Fondo de Inversión LAB Deuda Inmobiliaria I, en adelante el "Fondo", que ha organizado y constituido LAB Capital Administradora General de Fondos S.A., en adelante la "Administradora", previamente denominada WEG Administradora General de Fondos S.A., conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, en adelante la "Ley", su Reglamento, Decreto Supremo N° 129 de 2014, en adelante el "Reglamento de la Ley" y las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante la "Comisión"."

Nota 39 Hechos posteriores, continuación

4. En el numeral 1.5, del número UNO. APOORTE, RESCATE Y VALORIZACIÓN DE CUOTAS del Título VII. APOORTE, RESCATE Y VALORIZACIÓN DE CUOTAS, quedando el texto como a continuación se indica:

“Medios para efectuar los aportes: Las solicitudes de aportes se realizarán mediante comunicación escrita enviada a la dirección de la Administradora, o presencialmente en las oficinas de ésta o de sus agentes colocadores o bien por medio de un correo electrónico enviado a la Administradora a la dirección contacto@labcapital.cl o a los agentes respectivos. Dicho correo electrónico deberá provenir de la dirección de correo electrónico que previamente tenga registrada el Partícipe en los registros de la Administradora”.

5. En el numeral 4.3, del número CUATRO. CONTABILIDAD DEL FONDO del Título VII. APOORTE, RESCATE Y VALORIZACIÓN DE CUOTAS, quedando el texto como a continuación se indica: “El valor contable del Fondo y el número total de cuotas en circulación se informará a través de la página web de la Administradora, <http://www.labcapital.cl/>, al día hábil siguiente a la fecha de cálculo.”

6. En el numeral 1.1, del número UNO. COMUNICACIONES CON LOS PARTÍCIPES del Título IX. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE, quedando el texto como a continuación se indica: “El medio mediante el cual se proveerá al público y Aportantes la información del Fondo requerida por ley y la normativa vigente, será la página web de la Administradora, esto es www.labcapital.cl. Asimismo, se mantendrá esta información a disposición del Aportante en las oficinas de la Administradora o de los agentes colocadores en todo momento.”

7. En el número Tres, del Título II POLÍTICA DE INVERSIONES Y DIVERSIFICACIÓN, del Reglamento Interno del Fondo, en lo relativo a las CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE LAS INVERSIONES, modificar el numeral 3.2 en su literal /iv/ e incluir un nuevo numeral 3.8, quedando el texto como a continuación se indica:

“3.2 Sin perjuicio de los límites por instrumento antes establecidos, el Fondo también deberá cumplir los siguientes límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

/i/ Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República y una misma Sociedad Securitizadora: Hasta un 15% del activo del Fondo.

/ii/ Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República: Hasta un 30% del activo del Fondo.

/iii/ Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, salvo en el caso de Bonos Securitizados: Hasta un 30% del activo del Fondo. /iv/ Inversión directa en Bonos Securitizados de un mismo emisor o del mismo grupo empresarial, sean o no relacionados a la Administradora: Hasta un 100% del activo del Fondo.”

“3.8 Asimismo, el Fondo podrá adquirir o enajenar instrumentos, bienes o contratos de y a personas relacionadas con la Administradora, así como también a fondos administrados por la Administradora o por sociedades relacionadas a ella, en la medida que se cumpla con las condiciones establecidas en el Título II de la Norma de Carácter General N°376 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace (la “NCG N°376”), debiendo para proceder a dicha adquisición o enajenación, (i) primeramente, citarse a una asamblea extraordinaria de aportantes en los términos establecidos en la letra a) del Título II de la NCG N°376 para la aprobación de la operación, y (ii) en caso de no contarse en dicha asamblea con la asistencia de al menos dos tercios de las cuotas emitidas con derecho a voto del Fondo, cumplir con lo establecido en la letra d) o e) de la NCG N°376, estableciéndose en este caso que el valor promedio mínimo de los bienes o cartera a ser enajenada, no podrá ser inferior a su valor nominal, considerando su valor original de adquisición menos lo percibido, con independencia al deterioro en caso de existir provisiones, y debiendo incorporarse por parte de los peritos valorizadores independientes, para la determinación de su precio, el ajuste por variación de tasa de interés que corresponda.”.

Nota 39 Hechos posteriores, continuación

8. En el número Cuatro, del Título II POLÍTICA DE INVERSIONES Y DIVERSIFICACIÓN, del Reglamento Interno del Fondo, en lo relativo a las OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO se reemplazaron el párrafo segundo y tercero, quedando el texto como a continuación se indica:

“Asimismo, el Fondo estará facultado para celebrar contratos de Promesa sobre los Arrendamientos con Promesas de Compraventa. Finalmente, el Fondo estará plenamente facultado para vender estos activos, ya se mediante una venta individual o mediante una venta de cartera que reúna a todo o a parte de los mismos. Este proceso de venta de cartera podrá ser a un tercero o bien podrá enmarcarse en una operación de securitización que lleve adelante una o más sociedades securitizadoras de aquellas reguladas en el Título XVIII de la Ley N° 18.045 o a alguno de sus patrimonios separados, sean o no relacionadas a la Administradora, pudiendo en ese caso el Fondo vender todo o parte de sus activos a el o los patrimonios separados que se constituyan para esos efectos.

Para el caso de que el proceso de enajenación, sean o no enmarcados en una operación de securitización, se lleve adelante con una persona relacionada a la Administradora, o a fondos administrados por la Administradora o por sociedades relacionadas a ella, será necesario que se cumpla con las condiciones establecidas en el Título II de la Norma de Carácter General N°376 de la Comisión, o bien aquella norma que la modifique o reemplace, debiendo para proceder a dicha enajenación, (i) primeramente, citarse a una asamblea extraordinaria de aportantes en los términos establecidos en la letra a) del Título II de la NCG N°376 para la aprobación de la operación, y (ii) en caso de no contarse en dicha asamblea con la asistencia de al menos dos tercios de las cuotas emitidas con derecho a voto del Fondo, cumplir con lo establecido en la letra d) o e) de la NCG N°376, estableciéndose en este caso que el valor promedio mínimo de los bienes o cartera a ser enajenada, no podrá ser inferior a su valor nominal, considerando su valor original de adquisición menos lo percibido, con independencia al deterioro en caso de existir provisiones, y debiendo incorporarse por parte de los peritos valorizadores independientes, para la determinación de su precio, el ajuste por variación de tasa de interés que corresponda.”

Los cambios referidos precedentemente son las principales modificaciones efectuada al Reglamento Interno del Fondo, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción, numeración o cambios formales efectuadas al mismo, que no constituyen modificaciones de fondo de las disposiciones correspondientes.

La Administradora mantiene póliza de garantía N° 3012026224341, con AVLA Seguros de Crédito y Garantía S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	AVLA Seguros de Crédito y Garantía S.A.	Banco Santander	18.000	10.01.2026 - 10.01.2027

Durante el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2026 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, 24 de marzo de 2026, a juicio de la Administración, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que puedan afectar significativamente la presentación de los mismos.

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto Invertido			% del total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	251.358	-	251.358	0,2776
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	72.677.288	-	72.677.288	80,2531
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	72.928.646	-	72.928.646	80,5307

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS

Descripción	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	6.573.066	6.136.030
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	39.562	68.737
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	185.047	(287.505)
Intereses percibidos en títulos de deuda	6.344.390	6.354.798
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	4.067	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(1.573)	(699)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(1.573)	(699)

(B) ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS, continuación

Descripción	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.936.871	3.066.614
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	8.542	10.934
Valorización de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	2.914.485	3.055.680
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	13.844	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(3.741.968)	(3.934.642)
Gastos financieros	(1.526.521)	(1.884.729)
Comisión de la Sociedad Administradora	(1.044.134)	(1.097.668)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.711)	(5.265)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(1.166.602)	(946.980)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	265.911	294.625
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	6.032.307	5.561.928

(C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	2.829.525	2.200.689
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	6.573.066	6.136.030
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(1.573)	(699)
Gastos del ejercicio (menos)	(3.741.968)	(3.934.642)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(4.724.268)	(4.627.429)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(3.503.862)	(760.154)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(3.502.629)	(759.620)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	1.441.768	2.146.861
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(4.944.397)	(2.906.481)
Pérdida devengada acumulada (menos)	(1.233)	(534)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.233)	(534)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(5.398.605)	(3.186.894)