



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

Portfolio Manager: Matías Eugenin

LAB Capital Administradora General de Fondos S.A.

Informe Mensual diciembre 2025

Términos de Inversión

Valor Cuota (NAV)	Diario
Pago de Dividendos	Trimestral
Vencimiento	Septiembre de 2029
Remuneración Fija	Hasta 1,19% IVA incluido
Remuneración Variable	23,8%(IVA incluido) en exceso UF+5,5% anual
Ticker BCS	CFIWEG2-E
Inversión Mínima	\$500 millones
Audidores	GT
Comité de Vigilancia	Valentín Delano Larson Matías Fleischmann Chadwick Cristóbal Osorio

Estrategia del Fondo

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

Comentario del Fondo

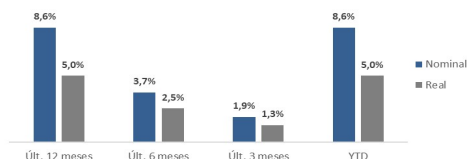
El Fondo WEG-2 invierte en mutuos y leasing habitacional. Opera con distintos proveedores de deuda y administradores de cobranza. La inversión contiene diversificación y plazos de vencimiento de largo y mediano plazo. En Septiembre 2024, se hizo un ajuste en la valorización de carteras de los contratos del Fondo por un cambio de método de valorización, afectando el patrimonio del Fondo.

Patrimonio	31-12-2025	\$ 44.989.396.404	Aportantes: 18
Activos	31-12-2025	\$ 54.124.568.250	Aportantes institucionales: 6
Valor libro cuota	31-12-2025	\$ 1.754,8246	
Valor Cuota Bursátil (últ. Transacción)	20-05-2024	\$ 1.635,3100	
Valor cuota Inicial	14-09-2027	\$ 1.000,0000	

Rentabilidad Histórica

Nominal	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Acum
2017										0,40%	0,70%	0,50%	2,00%
2018	0,50%	0,70%	0,50%	0,60%	0,60%	0,70%	0,60%	0,80%	0,80%	0,70%	0,80%	0,30%	8,10%
2019	0,30%	0,40%	0,40%	0,70%	0,80%	0,90%	0,60%	0,40%	0,60%	0,40%	1,00%	0,80%	7,70%
2020	0,60%	0,90%	0,90%	0,90%	0,60%	0,50%	0,50%	0,40%	0,50%	0,90%	1,10%	0,60%	8,60%
2021	0,60%	1,00%	0,80%	0,70%	0,80%	0,60%	0,60%	1,10%	1,00%	1,40%	1,80%	1,30%	12,00%
2022	1,20%	1,50%	1,10%	1,80%	1,90%	1,70%	1,50%	1,70%	1,70%	1,40%	1,10%	1,30%	19,30%
2023	1,00%	1,00%	0,60%	1,10%	0,90%	0,50%	0,30%	0,50%	0,50%	0,80%	0,70%	0,80%	9,30%
2024	0,50%	0,50%	0,90%	0,80%	0,80%	0,70%	0,10%	0,77%	-0,50%	0,60%	1,10%	0,40%	6,50%
2025	0,40%	1,00%	1,02%	0,84%	0,20%	0,63%	0,20%	0,90%	0,73%	0,69%	0,55%	0,67%	8,58%

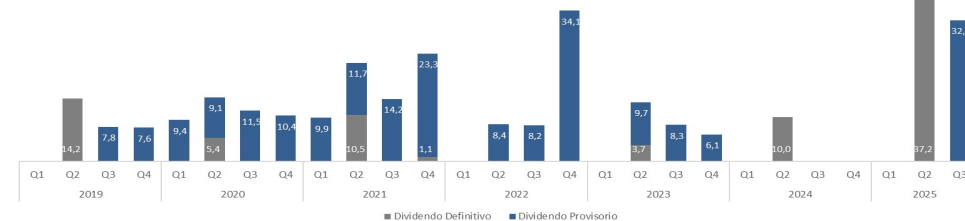
Real	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Acum
2017										0,50%	0,40%	0,20%	1,40%
2018	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,30%	0,40%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,20%	5,00%
2019	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,30%	0,40%	0,40%	0,40%	0,50%	5,00%
2020	0,50%	0,40%	0,40%	0,60%	0,50%	0,60%	0,60%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	5,80%
2021	0,40%	0,40%	0,50%	0,40%	0,40%	0,30%	0,50%	0,50%	0,50%	0,40%	0,50%	0,50%	5,20%
2022	0,40%	0,40%	0,50%	0,40%	0,40%	0,40%	0,50%	0,40%	0,40%	0,40%	0,50%	0,50%	5,30%
2023	0,40%	0,40%	0,50%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,20%	4,30%
2024	0,20%	0,20%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,12%	0,31%	-0,90%	0,40%	0,30%	0,00%	1,70%
2025	0,50%	0,30%	0,40%	0,36%	0,43%	0,42%	0,43%	0,37%	0,44%	0,40%	0,42%	0,46%	4,98%



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

Desempeño

Dividendos
\$/Cuota



UF + 4,98%

Retorno últimos 12 meses

CLP + 8,58%

Retorno últimos 12 meses

Dividendo Yield

3,9% **4,2%**

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

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

(1) Dividend Yield se calcula en base a la suma de los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, dividido por el valor cuota libro (o bursátil según corresponda) al 31 de diciembre 2025.

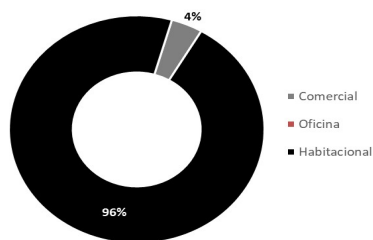
La fiscalización del Fondo y de la Administradora corresponde a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este Fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos son variables. Infórmese de las características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

Principales indicadores de la cartera	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
	Dic	Dic	Dic	Dic	Dic	Dic	Mar	Jun	Sep
Monto de la Cartera (UF)	1.184.223	1.356.438	1.297.916	1.698.856	1.635.644	1.458.402	1.473.195	1.417.072	1.410.934
Número de Contratos	1.329	1.527	1.457	2.041	1.982	1.767	1.760	1.737	1.728
Plazo Promedio contratos (meses)	245	249	244	229	219	214	212	210	207
Valor Promedio Compra Propiedades (UF)	924	876	884	842	847	84.359	843	835	836
LTV promedio*	70%	64%	63%	61%	59%	59%	59%	58%	58%
Duration Promedio (años)	8,0	8,1	7,9	7,5	7,2	0,1	7,0	7,0	6,9
Interés Promedio Compra (UF +)	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
% Contratos con Seguro	84%	92%	92%	94%	94%	96%	96%	96%	96%
% Contratos con Subsidio Habitacional	80%	75%	75%	79%	79%	78%	78%	78%	78%

*LoanTo Value promedio de las compras de cada trimestre

Distribución de Propiedades por Comuna
Inversión por sector

al 30 Septiembre 2025


Proporción de la cartera por tipo de contrato

al 30 Septiembre 2025

Cartera por Sector	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025	2025
	Dic	Dic	Dic	Dic	Dic	Dic	Mar	Jun	Sep
Comercial	7%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Oficina	15%	10%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	0%
Habitacional	67%	81%	94%	95%	95%	95%	95%	95%	96%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Provisiones del Fondo

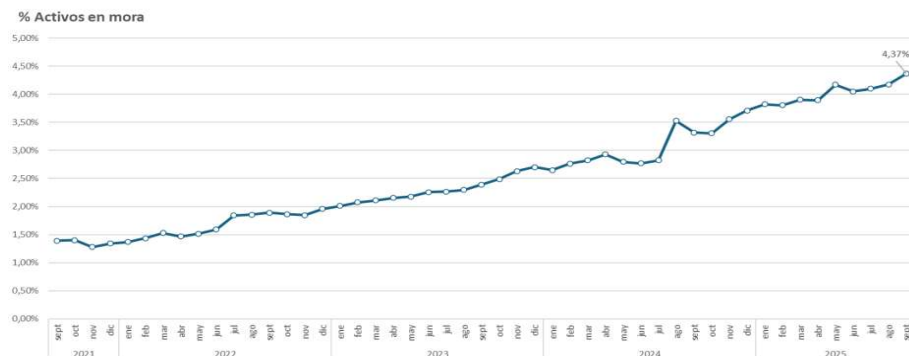
El Fondo, en base a la política de deterioro vigente tiene por provisión al 30-09-2025 un monto de 0,1MM de pesos (0,001% de los activos). Este monto se compone, principalmente por LH que presenta LTV cercano al 100%.

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

Morosidad **Diversificación**
baja alta

Cuotas atrasadas de los contratos de la cartera
Leverage del Fondo
% Activos con atrasos

al 30 Septiembre 2025



Fecha	Pasivo	Pasivo
	Activo	Patrimonio
dic-18	4,9%	5,1%
dic-19	8,5%	9,3%
dic-20	13,5%	15,6%
dic-21	17,7%	21,6%
dic-22	16,8%	20,2%
dic-23	20,3%	25,5%
dic-24	14,7%	17,2%
dic-25	16,9%	20,3%