



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

Portfolio Manager: Eduardo Escaffi - Matías Eugenin
WEG Administradora General de Fondos S.A.

Informe Mensual Febrero 2025

Términos de Inversión

Valor Cuota (NAV)	Diario
Pago de Dividendos	Trimestral
Vencimiento del Fondo	Septiembre de 2025
Remuneración Fija	Hasta 1,19% IVA incluido
Remuneración Variable	23,8%(IVA incluido) en exceso UF+5,5% anual
Ticker BCS	CFIWEG-2E
Inversión Mínima	\$500 millones
Audidores	EY
Comité de vigilancia:	Valentín Delano Larson Matías Fleischmann Chadwick Alvaro Molina Campaña

Patrimonio	28-02-25	\$ 48.460.695.913	Aportantes:	18
Activos	28-02-25	\$ 56.713.675.652	Aportantes institucionales:	5
Valor cuota	28-02-25	\$ 1.705,9		
Valor Cuota Bursátil (últ. Transacción)	20-05-24	\$ 1.635,3		
Valor cuota Inicial	14-09-17	\$ 1.000,0		

Rentabilidad Histórica

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

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

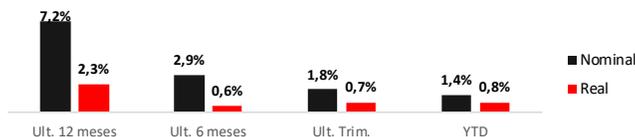
Estrategia del Fondo

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

Comentario del Fondo

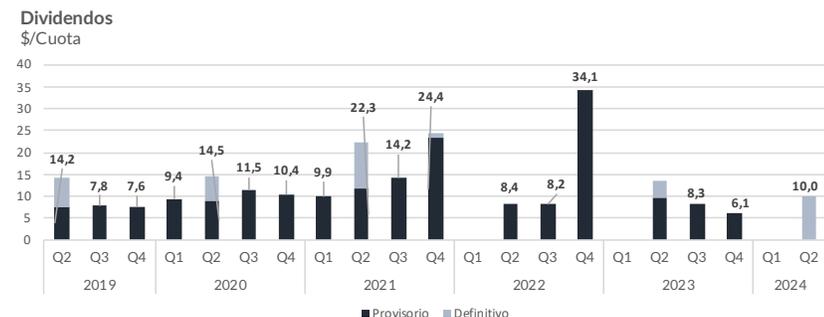
El Fondo WEG-2 invierte en mutuos y leasing habitacional. Opera con distintos proveedores de deuda y administradores de cobranza. La inversión contiene diversificación y plazos de vencimiento de largo y mediano plazo.

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



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

Desempeño



*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.

UF + 2,3%

Retorno últimos 12 meses

CLP + 7,2%

Retorno últimos 12 meses

Dividend Yield

0,6% 0,6%

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

(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 28 de febrero 2025.

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



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

Portfolio Manager: Eduardo Escaffi - Matías Eugenin
WEG Administradora General de Fondos S.A.

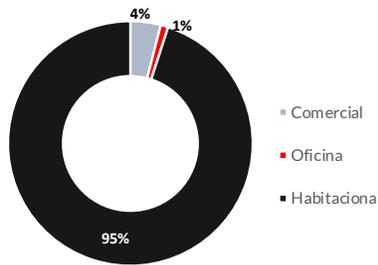
Informe Mensual Febrero 2025

Principales indicadores de la cartera	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
	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	1.612.354	1.599.116	1.419.954
Número de Contratos	1.329	1.527	1.457	2.041	1.982	1.964	1.935	1.721
Plazo Promedio contratos (meses)	245	249	244	229	219	217	215	216
Valor Promedio Compra Propiedades (UF)	924	876	884	842	847	847	838	846
LTV promedio*	70%	64%	63%	61%	59%	59%	58%	59%
Duration Promedio (años)	8	8,1	7,9	7,5	7,2	7,2	7,1	7,1
Interés Promedio Compra (UF +)	6,9%	6,7%	6,9%	7,0%	7,0%	7,0%	7,1%	7,0%
% Contratos con Seguro	84%	92%	92%	94%	94%	94%	96%	96%
% Contratos con Subsidio Habitacional	80%	75%	75%	79%	79%	79%	79%	77%

*Loan To Value promedio de las compras de cada trimestre

Instrumentos en Cartera

Inversión por sector al 30 Septiembre 2024



Morosidad baja Diversificación alta

Proporción de la cartera por tipo de contrato al 30 Septiembre 2024

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

Provisiones del Fondo

El Fondo, en base a la política de deterioro vigente tiene por provisión al 30-09-2024 un monto de 0,2 MM de pesos (0,001% de los activos). Este monto se compone, principalmente por LH que presenta LTV cercano al 100%.

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

Cuotas atrasadas de los contratos de la cartera

% Activos con atrasos al 30 Septiembre 2024



Leverage del Fondo

Fecha	Pasivo Activo	Pasivo 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%
Feb-25	14,6%	17,0%