



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 Julio 2024

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 Matías Fleischmann Chadwick Alvaro Molina Campaña

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

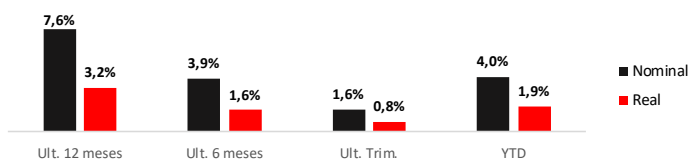
El Fondo WEG-2 invierte en mutuos y leasing habitacional. Opera con distintos proveedores de deuda y administradores de cobranza. La inversión contiene diversificación y plazos de vencimiento de largo y mediano plazo.

Patrimonio	31-07-24	\$ 47.101.506.869	Aportantes:	18
Activos	31-07-24	\$ 60.183.164.826	Aportantes institucionales:	4
Valor cuota	31-07-24	\$ 1.644,3		
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%	0,5%	0,8%	0,7%	0,8%	9,3%
2024	0,5%	0,5%	0,9%	0,8%	0,8%	0,7%	0,1%						4,0%

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%						1,9%

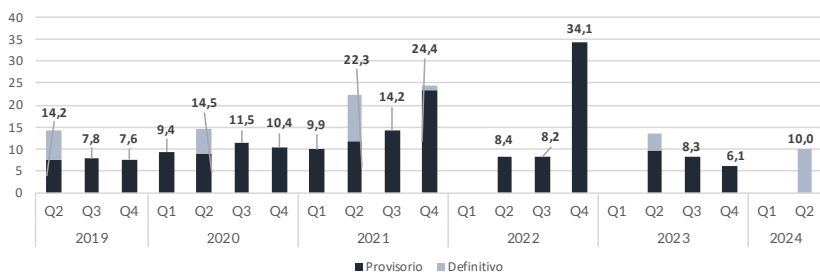


Las rentabilidades mostradas en esta ficha son rentabilidades nominales y reales según mes calendario para cada periodo (después de comisión y con reinversión de dividendos a tasa del Fondo). Se considera en el cálculo los repartos de capital existentes en cada periodo. La rentabilidad obtenida en el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

Desempeño

Dividendos

\$/Cuota



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

UF + 3,2%

Retorno últimos 12 meses

CLP + 7,6%

Retorno últimos 12 meses

Dividend Yield

1,0% 1,0%

respecto a valor cuota libro (1)

respecto a valor cuota 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 31 de julio 2024.

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

Portfoliio Manager: Eduardo Escaffi - Matías Eugeniñ
WEG Administradora General de Fondos S.A.

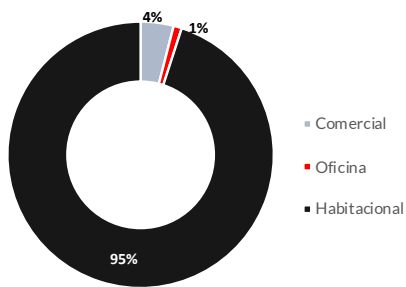
Informe Mensual Julio 2024

Principales indicadores de la cartera	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	mar-24
Monto de la Cartera (UF)	764.096	1.184.223	1.356.438	1.297.916	1.698.856	1.635.644	1.612.354
Número de Contratos	647	1.329	1.527	1.457	2.041	1.982	1.964
Plazo Promedio contratos (meses)	220	245	249	244	229	219	217
Valor Promedio Compra Propiedades (UF)	1.181	924	876	884	842	847	847
LTV promedio	70%	70%	64%	63%	61%	59%	59%
Duration Promedio (años)	6,8	8,0	8,1	7,9	7,5	7,2	7,2
Interés Promedio Compra (UF +)	6,6%	6,9%	6,7%	6,9%	7,0%	7,0%	7,0%
% Contratos con Seguro	78%	84%	92%	92%	94%	94%	94%
% Contratos con Subsidio Habitacional	78%	80%	75%	75%	79%	79%	79%

*Loan To Value promedio de las compras de cada trimestre

Instrumentos en Cartera

Inversión por sector al 31 Marzo 2024



Morosidad
baja

Diversificación
alta

Proporción de la cartera por tipo de contrato al 31 Marzo 2024

Tipo contrato	Proporción						
	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	mar-24
Leasing Habitacional	30%	50%	54%	62%	70%	70%	70%
Mutuo Fines Habitacionales	26%	29%	36%	29%	24%	25%	24%
Mutuo Fines Generales	44%	21%	10%	9%	6%	6%	6%

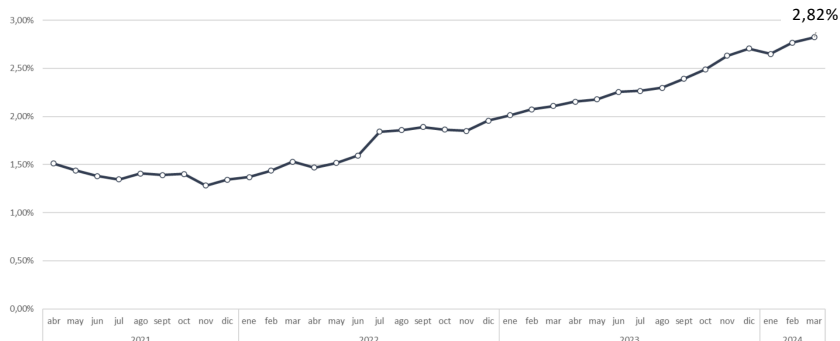
Provisiones del Fondo

El Fondo, en base a la política de deterioro vigente tiene por provisión al 31-03-2024 un monto, de 0,3 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 31 Marzo 2024



Leverage del Fondo

Fecha	Pasivo Activo	Pasivo Patrimonio
Dec-18	4,9%	5,1%
Dec-19	8,5%	9,3%
Dec-20	13,5%	15,6%
Dec-21	17,7%	21,6%
Dec-22	16,8%	20,2%
Dec-23	20,3%	25,5%
Jul-24	21,7%	27,8%