



## 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  |
| Auditores             | EY  |
| Comité de vigilancia: | Valentín Delano<br>Matías Fleischmann Chadwick<br>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

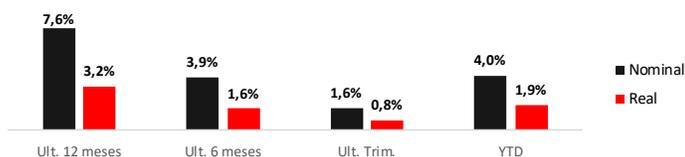
El Fondo WEG-2 invierte en mutuos y leasing habitacional. Opera con distintos proveedores de deuda y administradores de cobranza. La inversión contiene diversificación y plazos de vencimiento de largo y mediano plazo.

|   |          |                   |                             |    |
|---|----------|-------------------|-----------------------------|----|
| 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%  |

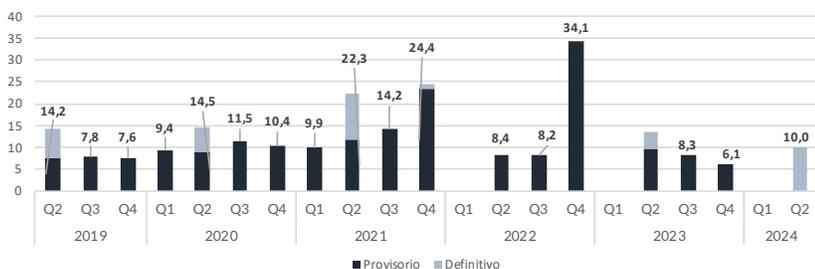
| Real | Ene  | Feb  | Mar  | Abr  | May  | Jun  | Jul  | Ago  | Sept | Oct  | Nov  | Dic  | Acum |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2017 |      |      |      |      |      |      |      |      |      | 0,5% | 0,4% | 0,2% | 1,4% |
| 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](http://www.agfweg.cl) y en el sitio web de la CMF [www.cmfchile.cl](http://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.

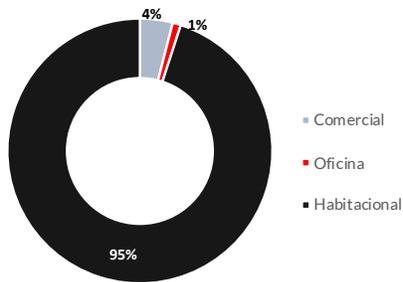
Informe Mensual Julio 2024

| 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%             |