



INVERSIÓN GLOBAL

ENERO 2024

1 WEG INVERSIÓN GLOBAL



WEG INVERSIÓN GLOBAL



Con sede central en Santiago de Chile y *business partners* en Madrid, Miami y Texas, tenemos 7 años de experiencia atendiendo a clientes institucionales y familias en tres continentes, entregando oportunidades de inversión en activos alternativos.



- ORIGINACIÓN DE DEUDA PRIVADA
- INVERSIONES INMOBILIARIAS PRIVADAS
- *PLACEMENT AGENT*
- *DISTRESSED ASSETS*



- ADMINISTRACIÓN DE FONDOS
- ACTIVOS ALTERNATIVOS: DEUDA PRIVADA, RENTA RESIDENCIAL, ENERGÍAS RENOVABLES

SOCIOS



Fernando Gardeweg
Asset Management

Fernando Gardeweg R. es socio fundador de WEG AGF. Anteriormente, El Sr. Gardeweg trabajó en el grupo Enersis, en el Área de Finanzas y Desarrollo de Chilectra, Endesa y Enersis. Actualmente, es Gerente General de WEG Administradora General de Fondos y Co-Portfolio Manager de los Fondos WEG-1, WEG-3 y WEG-7. Es Ingeniero Comercial de la Universidad de Chile, con mención en Economía y EDP Chicago GSB.



Eduardo Escaffi
Asset Management

Eduardo Escaffi es socio fundador de WEG AGF. Con anterioridad, el Sr. Escaffi trabajó en el Grupo Enersis y en Endesa España. Luego desde Madrid asumió la responsabilidad de Gerente de Riesgo de toda la empresa: riesgo de energía, contrapartes, pasivos y derivados. En Chile se hizo cargo de la Gerencia de Finanzas de Enersis y luego Endesa. En la actualidad es Co-Portfolio Manager de los Fondos WEG-1, WEG-2 y WEG-4. También es responsable del desarrollo del negocio de energía. Es Ingeniero Civil de la Universidad de Chile y SEP London Business School.



Guillermo Arriagada
Real Estate

Guillermo Arriagada es socio fundador de WEG. Con anterioridad a formar WEG, el Sr. Arriagada fue socio en Credicorp desde el año 2016, compañía dedicada a la estructuración de financiamientos de largo plazo con institucionales para una cartera de clientes, especialmente en el sector de renta inmobiliaria. En la actualidad es responsable de las Inversiones Inmobiliarias Internacionales y en el mercado nacional, a cargo de la estructuración de deuda. Es Ingeniero Civil Industrial con mención en Química de la Pontificia Universidad Católica de Chile.



Jaime Bulnes
Private Debt

Jaime Bulnes es socio fundador de WEG AGF. El Sr. Bulnes fue Socio Fundador y Gerente General de Credicorp Asesorías Financieras desde el año 2006. También ha realizado colocaciones de deuda privada por más de US\$ 10.000 millones en Chile y el exterior, siendo uno de los mayores proveedores de negocios para Compañías de Seguros en Chile. Antes de esto, fue Gerente General de Hipocorp S.A., empresa que dio servicios de back office a Bancos y Compañías de Seguro.

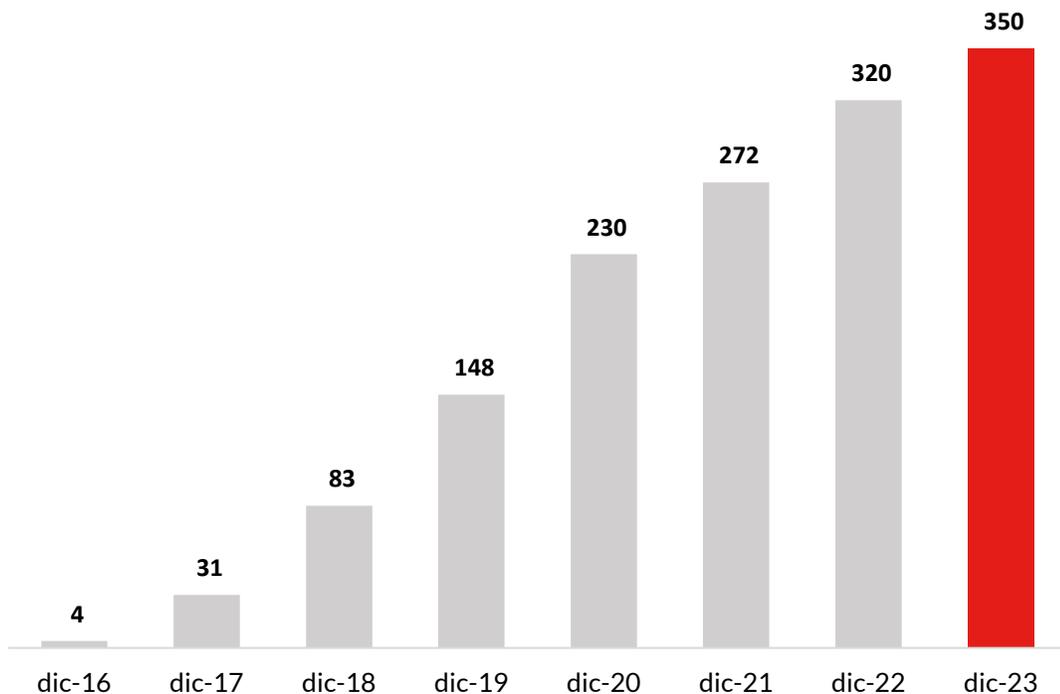


2 EXPERIENCIA EN LA ADMINISTRACIÓN DE FONDOS



Assets under management

MM USD



WEG destaca en la administración de Fondos Alternativos, tanto en Chile como en EEUU.

WEG empezó con su primer Fondo Público en el año 2016. Actualmente administra 4 Fondos de Inversión Públicos que invierten en el rubro de Deuda Privada, Inmobiliario y Energías Renovables. También administra estructuras privadas que invierten principalmente en deuda privada y *real estate* (desarrollo habitacional y renta).

Algunos de nuestros inversionistas:



PRODUCTOS DE INVERSIÓN



Actualmente administramos Fondos de Inversión en Chile. Los Fondos Públicos se encuentran abiertos para recibir inversiones.

CHILE

Renta Residencial / Leasing

Fondo de Inversión Público WEG-1

Fondo Público que invierte en propiedades y las arrienda a través de leasing habitacional.

Vencimiento: 2028, inicio 2016.

Dividendos: Mensuales, retorno absoluto.

Tamaño del Fondo	US\$ 92MM
Retorno últ, 12 meses	UF +7,0%
Retorno anual histórico	UF +7,8%
Dividend Yield 2022	UF + 4,9%
Dividend Yield anual histórico	UF +6,1%

Fondo de Inversión Público WEG-2

Fondo Público que permite a institucionales invertir en leasing habitacional y mutuos hipotecarios.

Vencimiento: 2024, inicio 2017.

Dividendos: Trimestrales, retorno absoluto.

Tamaño del Fondo	US\$ 68MM
Retorno últ, 12 meses	UF +5,4%
Retorno anual histórico	UF +5,3%
Dividend Yield 2022	UF + 3,6%
Dividend Yield anual histórico	UF +4,0%



Renta Residencial

Fondo de Inversión Público WEG-3

Fondo Público que invierte en departamentos para renta residencial bajo una estrategia *Single Family*.

Vencimiento: 2028, inicio 2018

Dividendos: Mensuales.

Tamaño del Fondo	US\$ 11MM
Retorno últ, 12 meses (*)	UF +9,1%
Dividend Yield 2022	UF + 4,2%
Cap Rate Neto	UF + 4,1%
Ocupación	92%



Renta Comercial

Estructura de Inversión Privada

Durante el primer semestre 2023 se estructuró una deuda para financiar una reorganización de una empresa con locales de Renta Comercial, los cuales se encontraban en *distress* económico. WEG se encarga de administrar la deuda y los locales, para asegurar una correcta operación ante el acreedor.

Tamaño Deuda	US\$ 22 MM
Cantidad de locales	13



Energías Renovables

Fondo de Inversión WEG-4

Fondo Público que compra plantas de energías renovables. Su portafolio cuenta con 3 plantas solares que totalizan 170 MW de capacidad instalada.

Vencimiento: 2027, inicio 2020.

Dividendos: Anuales.

Tamaño del Fondo	US\$ 87MM
Retorno objetivo	US\$ + 15%-20
Retorno últ. 12 meses (*)	US\$ + 12%
Dividend Yield 2022	US\$ + 1,2%



(*) UF: moneda chilena, representa rentabilidad real, sin inflación

PRODUCTOS DE INVERSIÓN



Fuera de Chile hemos invertido con éxito en 3 estructuras en EEUU. Hoy tenemos inversiones activas en dos estructuras.

INVERSIONES FINALIZADAS EEUU

Deuda Mezzanine

FIP M1 y M2

2 Fondos Privados de Inversión, que invirtieron en deuda *Mezzanine*, para el desarrollo de edificios *Multifamily*, en Florida, en Fort Lauderdale y Boynton Beach respectivamente. Ambos proyectos gestionados por Alta Developers, una gestora inmobiliaria con mucha experiencia en desarrollo en Florida.

Vencimiento: 2019 y 2020

Tamaño (total ambos FIP)	USD 20MM
Retorno neto*	USD + 10%
Unidades totales	208 y 324
Gestor	



Desarrollo Multifamily

WEG Middlebrook Corp

Estructura privada que invirtió en el desarrollo de un *Multifamily* ubicado en Houston, Texas.

El desarrollo estuvo a cargo de OHT Partners, fue el primer proyecto que realizamos con este gestor, y gracias a su éxito, hoy vamos por el tercer proyecto junto a ellos.

Vencimiento: 2022

Tamaño Proyecto	USD 58MM
Retorno neto*	USD + 25,9%
Unidades totales	380
Gestor	



INVERSIONES ACTIVAS EEUU

Desarrollo Multifamily

WOHT Foxlake Corp

Estructura privada que invierte en el desarrollo de un *Multifamily* ubicado en Houston, Texas.

En junio 2022 se participó en la compra del terreno y luego en diciembre del mismo año comenzó la construcción. Hoy se encuentra bastante avanzado, se han cumplido los tiempos y el presupuesto.

Vencimiento: 2026-2028, inicio en julio 2022.

Tamaño Proyecto (Fase I)	USD 37MM
Retorno neto objetivo*	USD + 15-21%
Unidades totales	400+400
Gestor	



Renta Residencial

WEG Andes Fund I LP

Estructura privada que invierte en EEUU en *high quality Single Family Rentals (SFRs)* en Orlando, FL. Las propiedades del Fondo están ubicadas cerca de las atracciones más populares de Orlando y se arriendan por Airbnb o plataformas similares utilizando la premiada tecnología de *machine learning* de Andes STR.

Vencimiento: 2028, inicio en junio 2022.

Tamaño objetivo del Fondo	USD 15MM
Retorno neto objetivo*	USD + 12-14%
Dividend Yield objetivo	USD + 3-6%
Nº propiedades objetivo	25



*Después de comisiones de administración y éxito.

4.350

Propiedades Administradas
A septiembre 2023



3.584

En Chile, asociadas a renta residencial bajo contratos de *leasing* (arriendo con promesa de compraventa).

471

En Chile, asociadas a contratos hipotecarios.

276

En Chile, asociadas a renta residencial

13

En Chile, asociadas a renta comercial

6

En EEUU, asociadas a renta vacacional

3 FONDOS PÚBLICOS ADMINISTRADOS

FONDO DE INVERSIÓN WEG-1

DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO

Inicio: año 2016 | Clasificación de Riesgo: Humphreys Primera Clase Nivel 2 | Dividendo Mensual

PORTFOLIO MANAGERS:

Fernando Gardeweg y Matías Eugenin

OBJETIVO:

Invertir principalmente en Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Habitacionales.

CARACTERÍSTICAS:

Fondo Público No Rescatable

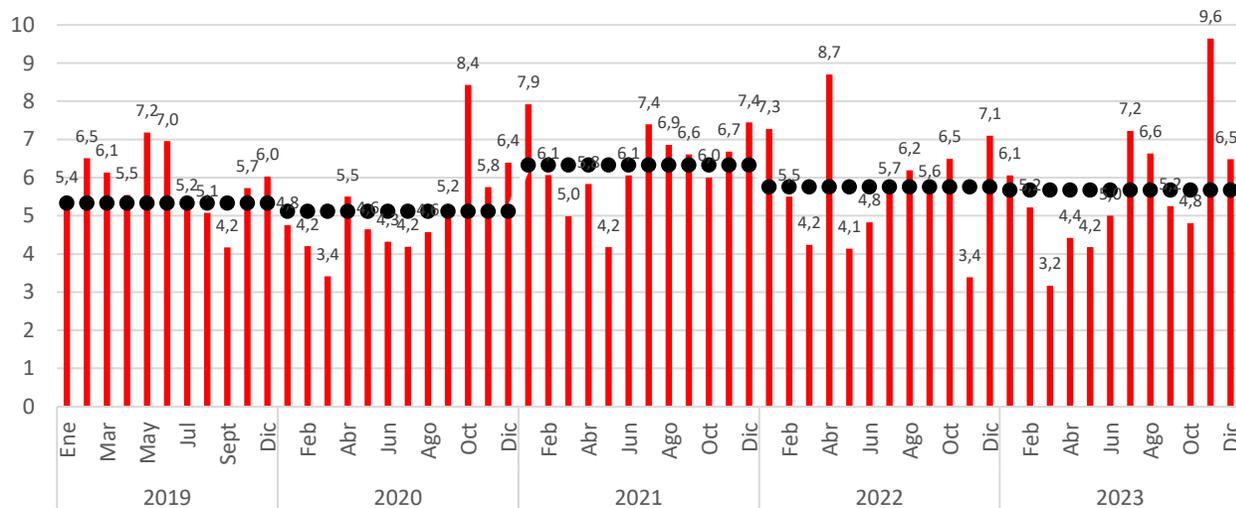
Términos de Inversión

Valor Cuota (NAV)	Diario
Pago de Dividendos	Mensual
Vencimiento	Diciembre de 2028
Comisión Fija	12% de los ingresos percibidos.
Comisión Variable	No hay
Ticker BCS	CFIWEG-1
Inversión Mínima	1 cuota.
Audidores	EY
Comité de Vigilancia	Luis Grez Jordán M. Macarena Lagos J. Ignacio Godoy

Real	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Acum.
2016		0,9%	0,8%	1,4%	0,8%	0,8%	0,7%	0,8%	0,7%	0,8%	0,7%	0,8%	9,5%
2017	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,9%	0,6%	0,7%	8,2%
2018	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	7,2%
2019	0,6%	0,6%	0,7%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	6,9%
2020	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,7%	0,8%	7,3%
2021	0,6%	0,5%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	6,9%
2022	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	7,5%
2023	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	0,4%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%	5,6%

DIVIDENDOS (\$)

Fondo reparte mensualmente el 100% del Beneficio Neto Percibido



Dividendos Mensuales

Durante 2023 el promedio mensual repartido como dividendo fue \$ 5,7 por cuota.

Al 31 de diciembre, 2023

PATRIMONIO
\$ 68.136
Millones

DIVIDEND YIELD
Promedio histórico
5,9 %

PROPIEDADES
1.949
Leasing Habitacionales
86
Mutuos Hipotecarios

RENTABILIDAD
Real Últ. 12 meses
5,6 %
En base a cálculo de TIR considerando distribuciones de capital y dividendos



FONDO DE INVERSIÓN WEG-2

DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO

Inicio: año 2017 | Clasificación de Riesgo: Humphreys Primera Clase Nivel 2 | Dividendo Trimestral

PORTFOLIO MANAGERS:

Eduardo Escaffi y Matías Eugenián

OBJETIVO:

Invertir principalmente en Leasing Habitacional y Mutuos Hipotecarios Habitacionales.

CARACTERÍSTICAS:

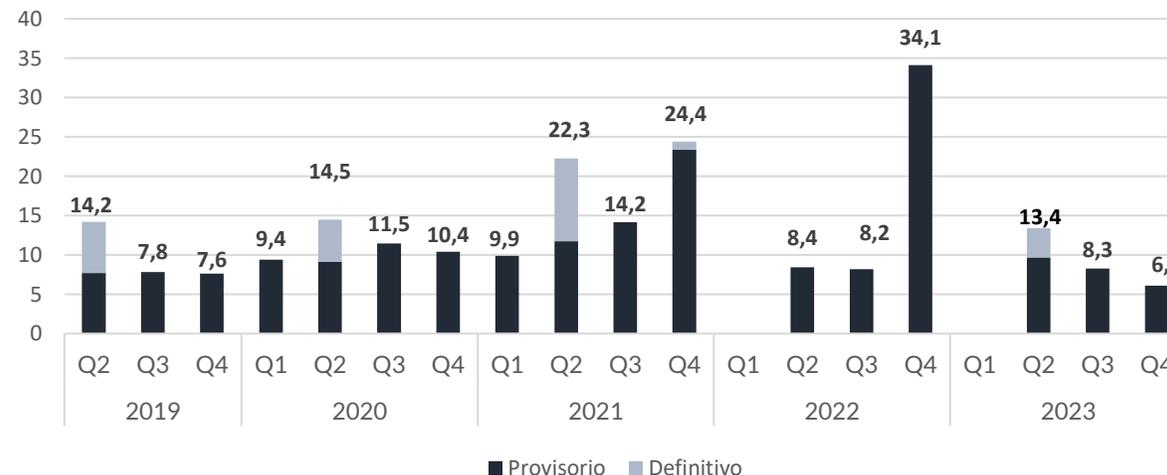
Fondo Público No Rescatable

Términos de Inversión

Valor Cuota (NAV)	Diario
Pago de Dividendos	Trimestral
Vencimiento del Fondo	Abril de 2024
Comisión Fija	Hasta 1,19% IVA incluido
Comisión Variable	23,8% en exceso UF+5,5% anual
Ticker BCS	CFIWEG-2E
Inversión Mínima	\$500 millones
Auditores	EY
Comité de vigilancia:	Verónica Armas Vigneaux Matías Fleischmann Chadwick Alvaro Molina Campaña

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%

Dividendos \$/Cuota



Dividendos Trimestrales

Durante 2023 el promedio trimestral repartido como dividendo fue \$ 6,9 por cuota.

Al 31 de diciembre, 2023

PATRIMONIO

\$ 47.947

Millones

DIVIDEND YIELD

2023

1,8 %

RENTABILIDAD

Real Últ. 12 meses

4,3 % Serie I

En base a cálculo de TIR considerando distribuciones de capital y dividendos



FONDO DE INVERSIÓN WEG-3

RENTA RESIDENCIAL

Inicio: año 2018 | Dividendo Mensual

PORTFOLIO MANAGERS:

Fernando Gardeweg y Matías D'Alencon

OBJETIVO:

Invertir directa o indirectamente en sociedades dedicadas a la renta y/o desarrollos inmobiliarios

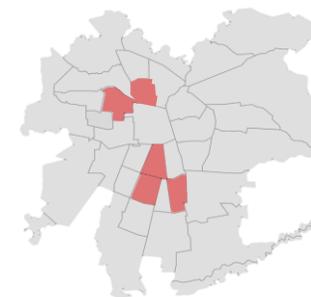
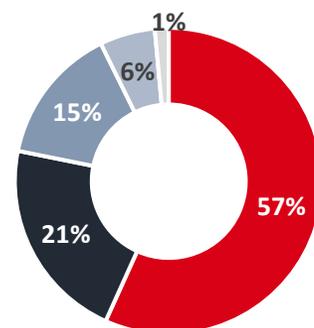
CARACTERÍSTICAS:

Fondo Público No Rescatable

Términos de Inversión

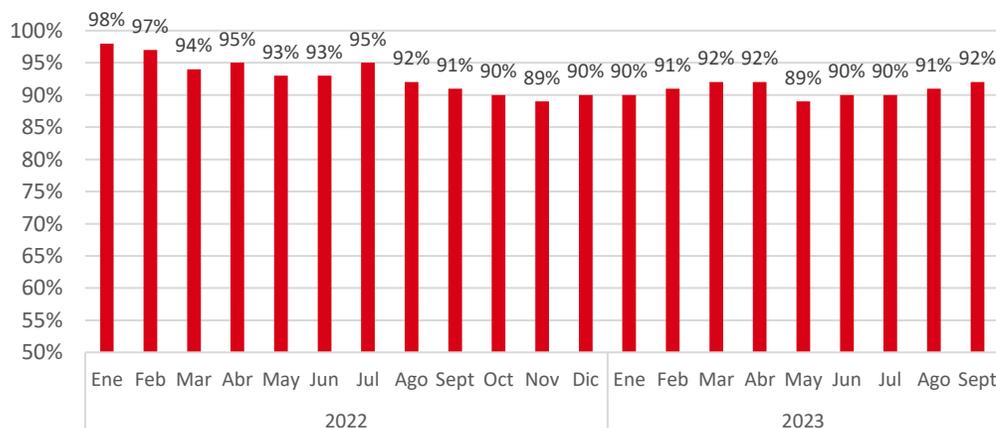
Valor Cuota (NAV)	Trimestral
Pago de Dividendos	Mensual, se reparte al menos el 50% del beneficio neto percibido
Vencimiento del Fondo	Febrero de 2028
Comisión Fija	1% + IVA
Comisión Variable	20% (+IVA) en exceso UF+5% anual
Ticker BCS	CFIWEG-3
Inversión Mínima	1 cuota
Auditores	EY
Comité de vigilancia:	Luis Grez Jordán Andrés Salas Estrades Bogdan Borkowski

UBICACIÓN EN SECTORES CONSOLIDADOS



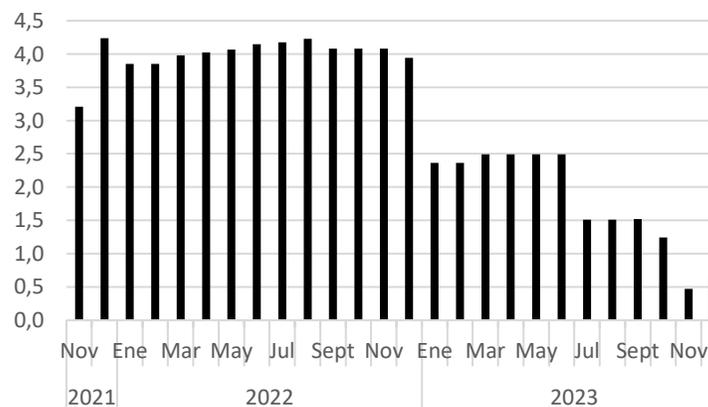
- San Miguel
- Quinta Normal
- La Cisterna
- La Granja
- Independencia

OCUPACIÓN



DIVIDENDOS MENSUALES

\$/Cuota



Dividendos Mensuales

Durante 2023 el total repartido como dividendo más repartos de capital fue \$ 48,5 por cuota.

Al 30 de septiembre, 2023

PATRIMONIO

\$ 10.269

Millones

DIVIDEND YIELD

2023

1,9 %

PROPIEDADES

277

Para renta

RENTABILIDAD

Real últ. 12 meses

5,2 %

En base a cálculo de TIR considerando distribuciones de capital y dividendos



FONDO DE INVERSIÓN WEG-4

ENERGÍAS RENOVABLES

Inicio: año 2020 | Dividendo Anual | USD

PORTFOLIO MANAGERS:

Eduardo Escaffi y Gonzalo Peña

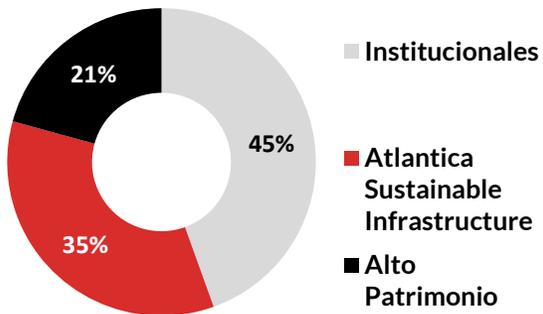
OBJETIVO:

Fondo denominado en dólares que invierte en energías renovables en Chile.

CARACTERÍSTICAS:

Fondo Público No Rescatable

APORTANTES



CAPACIDAD INSTALADA DEL FONDO

170 MW

ACTIVOS

SAN PEDRO III

Planta Fotovoltaica ubicada a 30 kms de Calama, de 58 MW de potencia. Caracterizada por ser una de las plantas solares con mayor factor de planta en el mundo.

Inyecta anualmente alrededor de 164 GWh de energía renovable al Sistema Eléctrico Nacional.

Además, planta cuenta con Línea de Alta Tensión (LAT) que conecta la Subestación de energía Calama a la planta San Pedro III y a otras dos plantas de Engie y GPG respectivamente.



DOÑA CARMEN

Planta Fotovoltaica ubicada en La Ligua de 40 MW de potencia.

Inyecta anualmente alrededor de 60 MWh de energía renovable al Sistema Eléctrico Nacional.



MARÍA ELENA

Planta Solar Fotovoltaica ubicada en la Región de Antofagasta de 72 MW de potencia. Se incorporó en el portafolio del Fondo en Septiembre de 2022.

Inyecta anualmente alrededor de 190 GWh de energía renovable al Sistema Eléctrico Nacional.

BESS: Actualmente se está instalando sistema BESS de almacenamiento de energía.



4 WEG CAPITAL



WEG CAPITAL

WEG Capital asesora en financiamiento e inversión. Cuenta con una experiencia inigualable en soluciones de deuda, capital, venta de inversiones y estructuraciones financieras.

Ofrecemos una gama completa de soluciones de financiamiento en toda la estructura de capital y trabajamos estrechamente con los propietarios de empresas para comprender las necesidades específicas y los planes de crecimiento de las empresas implicadas.

Profundo conocimiento de la industria inmobiliaria, entregando resultados innovadores frente a las necesidades de clientes. Asesoramos y estructuramos inversiones en el extranjero.

Tenemos un historial de éxito en ayudar a nuestros clientes a identificar oportunidades, descubrir nuevas fuentes de ingresos y generar ideas de inversión únicas.

QUÉ HACEMOS

- Originación de Deuda
- *Placement Agent*
- Asesoría de inversión en Activos Alternativos y *Real Estate*
- *Distressed Assets*

CLIENTES

- Empresas privadas e Instituciones en Chile y en el extranjero
- Compañías de Seguros
- Fundaciones
- *Family Offices*

EQUIPO

- Años de trayectoria en el rubro de Finanzas Corporativas
- Socios estratégicos que agregan valor a los diferentes proyectos



WEG CAPITAL EXPERIENCIA EN PRIVATE DEBT

Anualmente, originamos más de USD 700 millones al año en deuda privada relacionada al rubro inmobiliario.

OPERACIONES DESTACADAS

- Estructuraciones financieras por más de USD 1.000 millones
- Financiamiento inmobiliario a distintas Compañías de Seguro por USD 600 millones
- M&A inmobiliario por USD 130 millones
- Más de 20 transacciones en los últimos 12 meses
- Estructuración de Deuda tipo *Mezzanine* para reconocidas empresas inmobiliarias en Florida, EEUU a través de Fondos de Inversión Privados - USD 20 millones *Equity*

Tenemos experiencia en estructuración de inversiones en Real Estate, permitiendo a inversionistas de distintas partes del mundo, invertir en EEUU.

Para cada proyecto realizado, estructuramos la inversión y trabajamos con un equipo de especialistas.

¿Cómo lo hacemos?

- Utilizamos una estructura que invierte desde fuera de EEUU (Canadá, Europa, Caimán, BVI, entre otras)
- La estructura invierte en EEUU ocupando el beneficio de *Portfolio Interest Exemption*
- Contamos con una plataforma de abogados, administradores, contadores y asesores tributarios, especialistas en cada lugar y activo con el que trabajamos

¿Quiénes son parte de esta plataforma?



BARROS & ERRÁZURIZ



PAGLAW

H&CO.

A&E García
Certified Public Accountants

EXPERIENCIA INVERSIONES EN EEUU



NOS ALINEAMOS CON PARTNERS ESTRATÉGICOS



PRODUCTOS AJUSTADOS A OBJETIVOS



INVERSIÓN GLOBAL



Los Militares 5953, Oficina 1601, Las Condes, Santiago de Chile

WWW.WEGCAPITAL.CL

ENERO 2024