

FONDO DE INVERSIÓN WEG - 1
DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO

MAYO 2024

ESTRATEGIA



EQUIPO

Objeto: Invertir en Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa sujetos a la Ley 19.281.

PROVEEDORES



Fernando Gardeweg
Co Portfolio Manager
Socio fundador de WEG

Ingeniero Comercial U. de Chile

Participó en decisiones relacionadas con cobertura de monedas, tasas, y compra de empresas en Brasil, Argentina, Colombia y Perú. Emisión de deuda por US\$10 billones y compra de empresas por sobre US\$ 2.000 millones.



Matías Eugén
Co Portfolio Manager

Ingeniero Civil Eléctrico U. de Chile

Participa en decisiones relacionadas a Deuda Privada con respaldo inmobiliario.
Encargado de analizar oportunidades de compra y venta de carteras.
Encargado de analizar bases de datos asociadas a Deuda privada, usando herramientas de programación.

PROPIEDADES ADMINISTRADAS
Q1-2024



4.292

Propiedades
administradas por la AGF

2.052

Propiedades en el
Fondo WEG-1

1.964

Propiedades en el
Fondo WEG-2

276

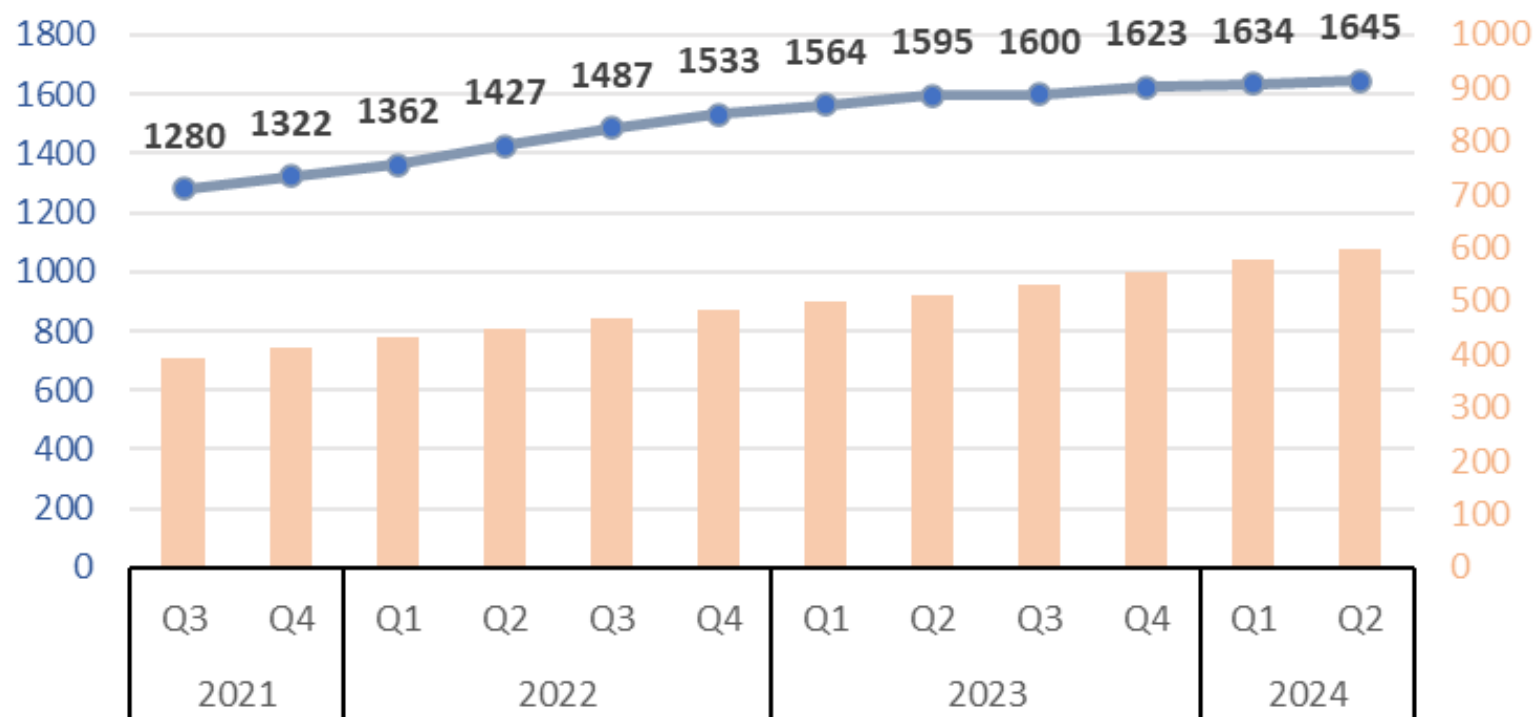
Propiedades en el
Fondo WEG-3

VALOR CUOTA RENTABILIDAD



Valor Cuota

Dividendo (acumulado)



VALOR CUOTA

RENTABILIDAD



Nominal	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	Acum.
2016		1,2%	1,2%	1,8%	1,2%	1,1%	1,1%	1,0%	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%	12,5%
2017	0,6%	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%	0,8%	0,4%	0,6%	0,8%	0,8%	1,0%	0,9%	10,0%
2018	0,5%	1,0%	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	0,7%	1,0%	0,9%	0,9%	1,0%	0,7%	10,1%
2019	0,5%	0,7%	0,8%	0,9%	0,9%	1,2%	0,8%	0,6%	0,7%	0,6%	1,1%	0,9%	9,7%
2020	0,6%	1,0%	1,0%	1,0%	0,7%	0,5%	0,5%	0,6%	0,8%	1,1%	1,3%	0,9%	10,1%
2021	0,8%	1,1%	0,9%	0,8%	1,0%	0,9%	0,8%	1,1%	1,1%	1,6%	1,9%	1,4%	13,7%
2022	1,3%	1,6%	1,3%	2,0%	2,1%	1,9%	1,7%	1,9%	1,9%	1,6%	1,2%	1,5%	21,8%
2023	1,0%	1,2%	0,7%	1,2%	1,1%	0,6%	0,3%	0,6%	0,5%	1,0%	0,9%	1,0%	10,6%
2024	0,3%	0,7%	1,1%	1,0%	1,0%								4,1%

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%
2024	0,5%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%								2,3%

+UF 5,2%
+CLP 9,3%
 TIR 12 meses

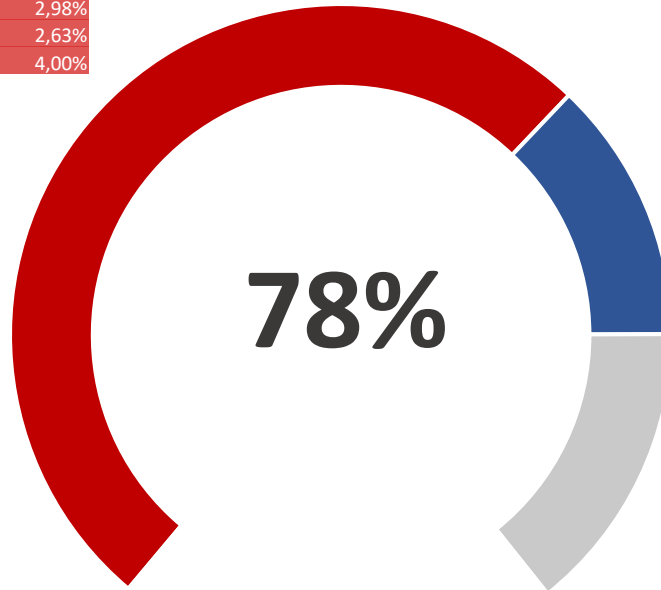
+5,2%
 Div. Yield 12 meses

12 MAYORES APORTANTES



BICE INVERSIONES CORREDORA	16,71%
LARRAIN VIAL CORREDORA	12,51%
BTG PACTUAL CORREDORA	6,84%
BCI CORREDORA	5,31%
PRODUCTOS AGRI. LA ESMERALDA	2,98%
CREDICORP CAPITAL CORREDORA	2,63%
ITAU CORREDORA	4,00%

**6,12% Relacionados*



■ Familias ■ Cía Seguros ■ Fondo de Inversión

VIDA SECURITY	9,89%
CONSORCIO	2,98%

FI LV DEUDA PRIVADA	6,58%
FI CREDICORP SPREAD CORP. LOCAL	4,46%
FI LV DEUDA CHILE	3,29%

CARTERA RESUMEN



Valor de la Cartera

2,3 MMUF

+0,1 MMUF (YoY)

Número de Créditos

2.052

+55 (YoY)

Créditos con Subsidio Habitacional

65%

+3% (YoY)

66%

Loan to Value

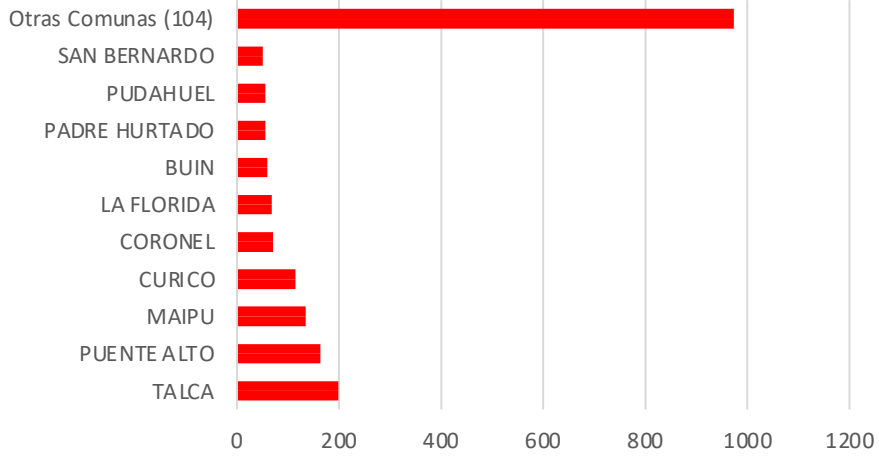
9,3%

Tasa Endoso

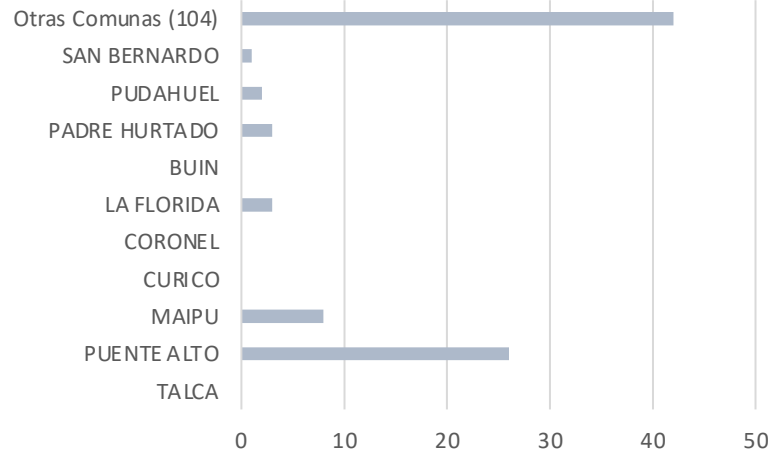
CARTERA RESUMEN



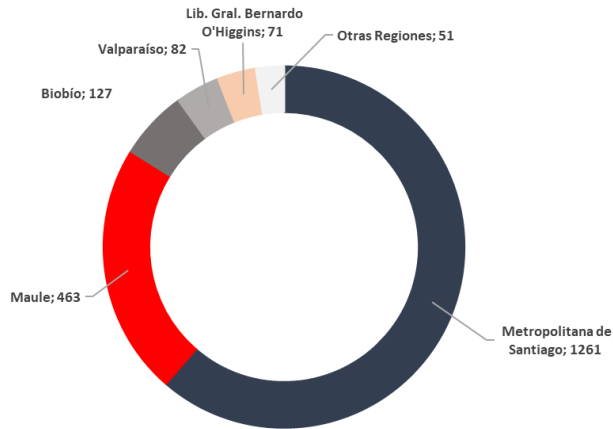
1967 Leasing Habitacional



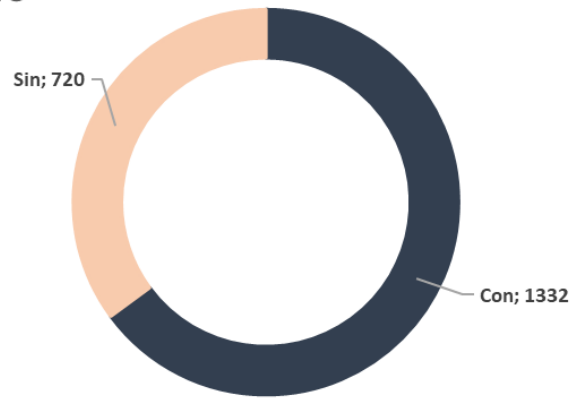
85 Mutuo Habitacional

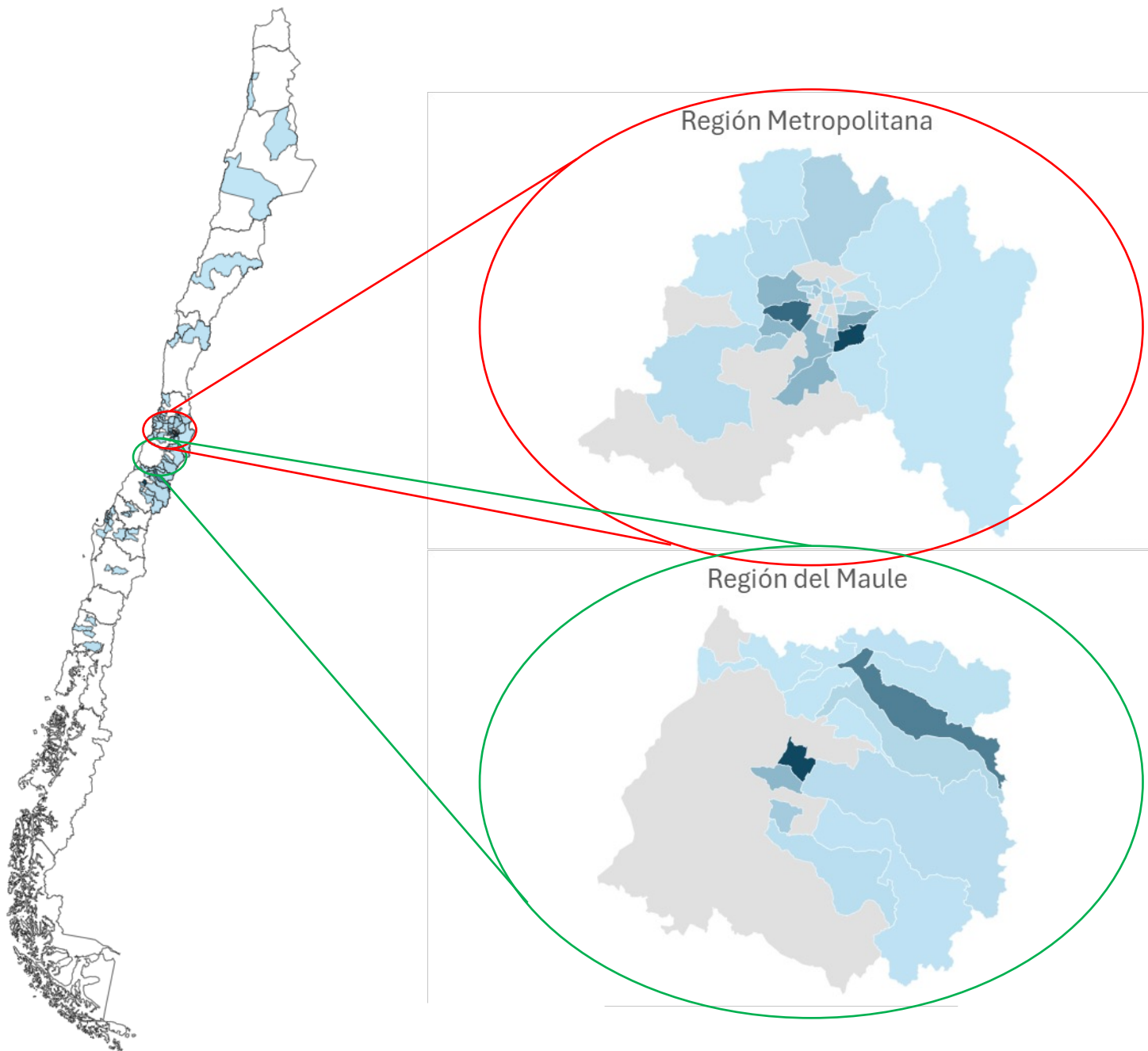


Región



Subsidio





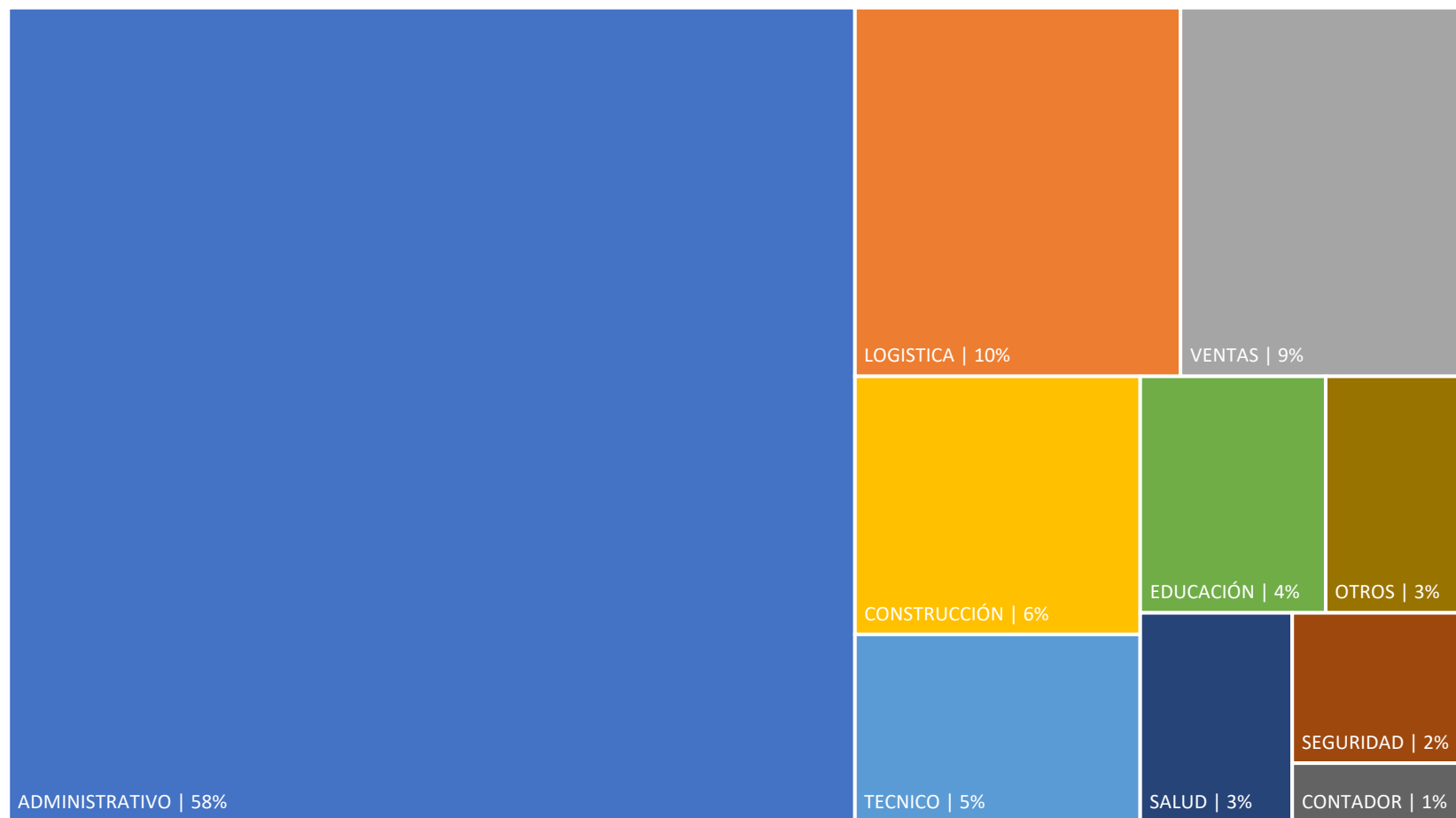
2071
propiedades

137
comunas



WEG®

Familia de Ocupación/Profesión



CARTERA
CUENTAS POR COBRAR



1 a 3 cuotas atrasadas

231 MM

0,3% Activo

4 a 11 cuotas atrasadas

730 MM

0,8% Activo

Más de 12 cuotas atrasadas

4.917 MM

5,6% Activo

97%

Proceso en cobranza
judicial iniciado

CARTERA

VENTA BIENES RECUPERADOS

47

Propiedades vendidas
en la historia del Fondo

4.049 UF

Ganancia Neta
para el Fondo



CARTERA

VENTA BIENES RECUPERADOS

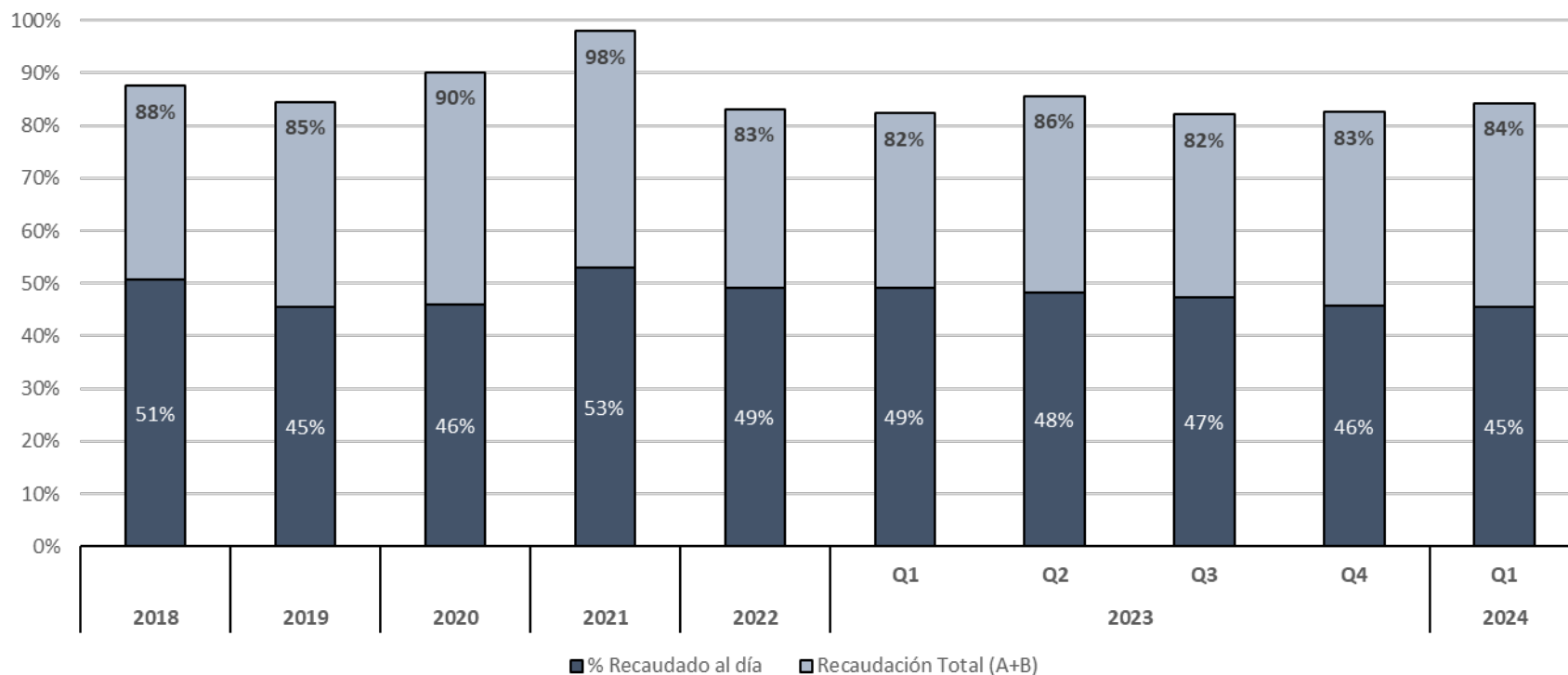


Contrato	Proveedor	Fecha compra	Valor de Compra de Contrato en UF	Cantidad de meses en cartera	Fecha venta	Recaudado a la fecha de venta en UF	Precio venta en UF	Utilidad Bruta del Fondo	% de Retorno
8920	Servihabit	abril-16	400	44	noviembre-19	11,79	1.064	676	169%
8841	CORFO	febrero-19	659	11	diciembre-19	0,00	1.237	578	88%
1208	CORFO	febrero-19	137	9	octubre-19	24,11	1.069	956	696%
8813	CORFO	febrero-19	389	8	octubre-19	5,29	1.248	864	222%
8960	Servihabit	junio-16	1.221	36	mayo-19	283,09	1.433	495	41%
9103	Servihabit	febrero-17	663	31	agosto-19	19,25	1.145	501	75%
8506	CORFO	febrero-19	362	6	julio-19	0,00	677	315	87%
9098	Servihabit	enero-17	855	36	diciembre-19	188,43	1.193	527	62%
8871	Servihabit	marzo-16	757	38	abril-19	326,23	1.451	1.020	135%
8919	Servihabit	abril-16	726	48	marzo-20	27,43	1.245	546	75%
8926	Servihabit	marzo-16	1.055	49	marzo-20	105,15	1.510	560	53%
8933	Servihabit	mayo-16	1.265	47	marzo-20	23,54	1.639	398	31%
5664	CORFO	abril-19	314	12	abril-20	0,00	541	227	72%
8818	CORFO	marzo-19	309	13	abril-20	242,75	699	633	205%
8850	Servihabit	abril-16	1.008	52	julio-20	26,09	1.795	813	81%
9471	Servihabit	septiembre-17	1.494	44	abril-21	13,82	1.178	-302	-20%
9141	Servihabit	abril-17	625	54	septiembre-21	29,06	1.115	520	83%
9357	Servihabit	junio-17	941	53	octubre-21	81,32	1.394	534	57%
9491	Servihabit	septiembre-17	834	52	diciembre-21	259,37	1.291	717	86%
10586	Servihabit	abril-19	1.970	33	diciembre-21	128,82	2.098	257	13%
8862	Servihabit	febrero-16	535	73	enero-22	218,65	1.120	803	150%
10640	Servihabit	mayo-19	1.921	34	febrero-22	456,21	2.053	588	31%
9606	Servihabit	diciembre-17	932	53	abril-22	105,63	1.230	404	43%
9614	Servihabit	diciembre-17	848	54	abril-22	62,70	1.324	539	64%
2398	CORFO	octubre-20	1	21	julio-22	1278,84	400	1.678	1678,13 veces
10444	Servihabit	enero-19	1.750	44	agosto-22	40,49	1.701	-9	-0,5%
10335	Servihabit	octubre-18	959	48	septiembre-22	360,57	1.451	853	89%
10411	Servihabit	diciembre-18	1.720	46	septiembre-22	666,87	2.415	1.362	79%
10936	Servihabit	noviembre-19	1.371	35	septiembre-22	353,32	1.851	834	61%
10163	Servihabit	julio-18	1.412	53	noviembre-22	585,17	2.365	1.538	109%
10964	Servihabit	noviembre-19	2.331	37	noviembre-22	659,40	3.008	1.336	57%
11222	Servihabit	mayo-20	1.369	31	noviembre-22	264,49	1.451	346	25%
10443	Servihabit	enero-19	1.792	48	diciembre-22	664,41	2.421	1.294	72%
9582	Servihabit	diciembre-17	901	61	diciembre-22	470,18	1.680	1.249	139%
10831	Servihabit	septiembre-19	1.043	41	enero-23	356,79	1.545	858	82%
10971	Servihabit	noviembre-19	1.341	39	enero-23	396,53	1.339	395	29%
8896	Servihabit	marzo-16	1.604	85	febrero-23	1204,00	2.298	1.898	118%
10036	Servihabit	abril-18	1.043	60	marzo-23	537,05	1.523	1.017	97%
10029	Servihabit	marzo-18	2.444	64	junio-23	138,62	3.052	747	31%
10497	Servihabit	febrero-19	1.444	53	junio-23	79,81	1.663	299	21%
9414	Servihabit	julio-17	1.570	74	agosto-23	145,00	3.052	1.627	104%
10172	Servihabit	julio-18	1.275	66	diciembre-23	31,50	1.473	230	18%
9621	Servihabit	diciembre-17	1.107	76	marzo-24	30,60	1.816	740	67%
10536	Servihabit	febrero-19	1.097	63	marzo-24	20,25	1.349	272	25%
10864	Servihabit	octubre-19	1.202	55	marzo-24	324,27	1.441	563	47%
11068	Servihabit	enero-20	1.650	52	marzo-24	249,37	1.588	187	11%
8911	Servihabit	marzo-16	956	98	marzo-24	313,71	1.778	1.136	119%

CARTERA RECAUDACIÓN



Recaudaciones



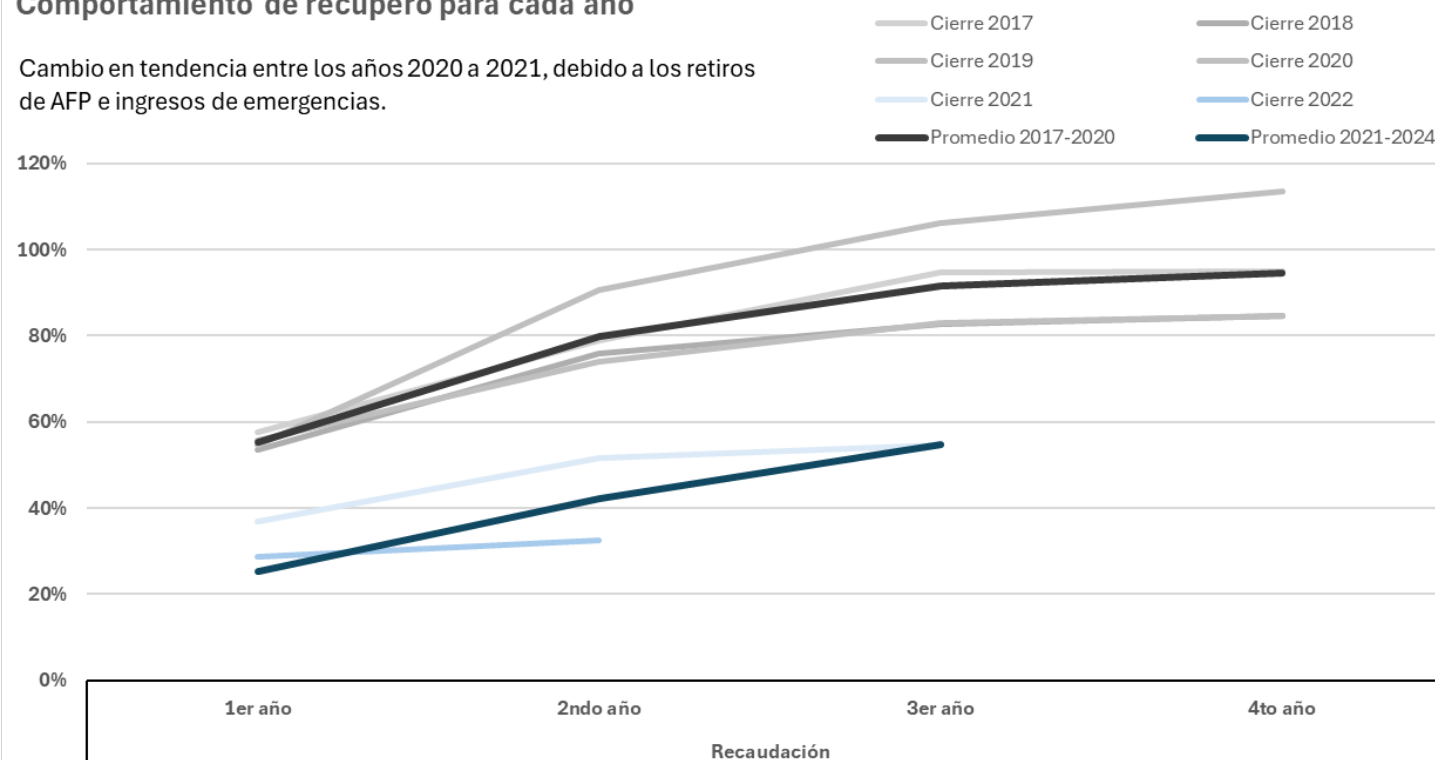
CARTERA SEASONING



Año cierre	Cuenta por cobrar UF	Recaudación UF							Remanente
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
2017	5.390	3.109	4.253	5.103	5.120	5.125	5.211	5.211	179
2018	15.663		8.374	11.884	12.955	13.265	14.031	14.130	1.533
2019	43.496			23.717	39.377	46.120	49.348	49.898	-6.401
2020	77.377				43.147	57.201	64.250	65.511	11.866
2021	92.638					34.156	47.914	50.668	41.970
2022	117.460						33.577	38.034	79.426
2023	150.217							15.949	134.267

Comportamiento de recupero para cada año

Cambio en tendencia entre los años 2020 a 2021, debido a los retiros de AFP e ingresos de emergencias.

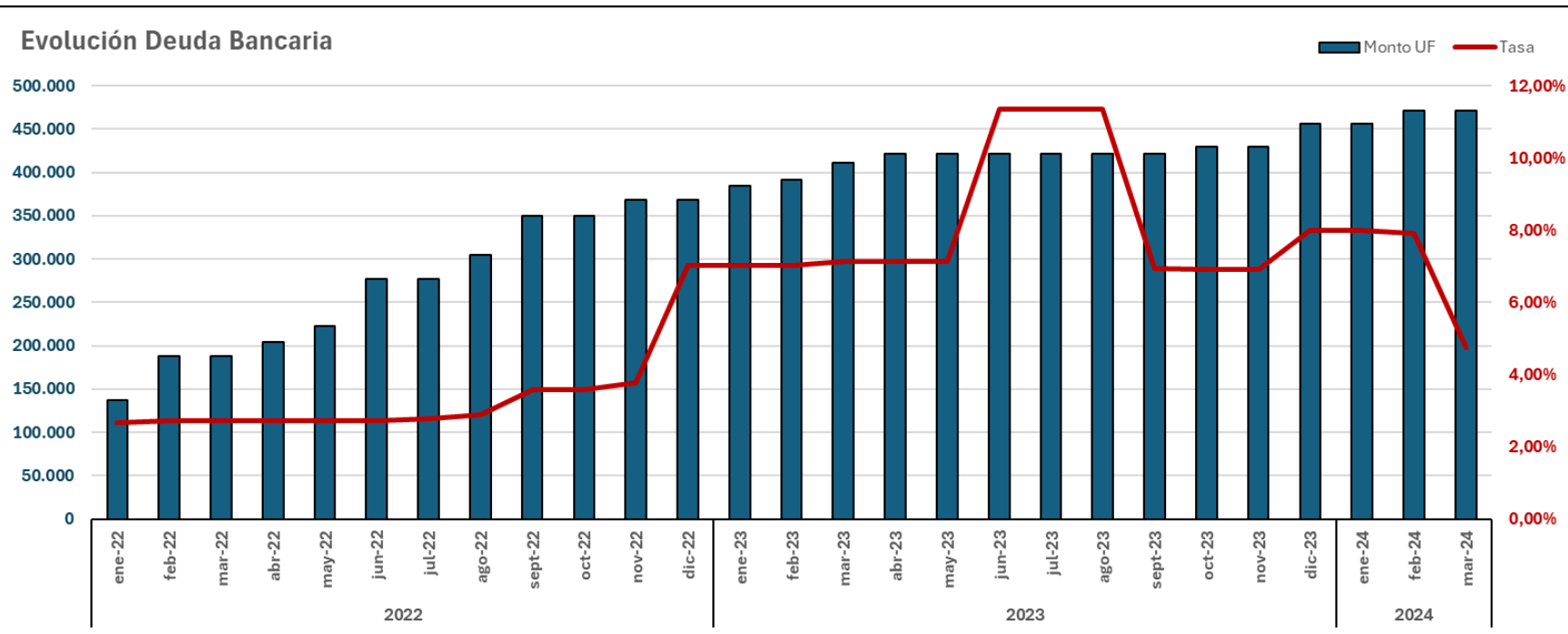




FONDO DE INVERSIÓN WEG - 1
DEUDA PRIVADA CON RESPALDO INMOBILIARIO

MAYO 2024

ANEXO EVOLUCIÓN ENDEUDAMIENTO



ANEXO

EVOLUCIÓN ENDEUDAMIENTO



Deuda / Patrimonio	11,25%	15,52%	19,38%	20,27%	22,52%	22,76%	22,76%	24,65%	24,65%	25,48%	25,52%
Tasa Ponderada	3,26%	2,77%	3,59%	7,03%	7,15%	11,36%	6,93%	7,99%	7,99%	7,91%	4,74%
Efecto en dividendo	0,37%	0,43%	0,70%	1,42%	1,61%	2,59%	1,58%	1,97%	1,97%	2,02%	1,21%
Monto	mar-22	jun-22	sept-22	dic-22	mar-23	jun-23	sept-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24
35.000,00	2,43%	2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
69.300,00	2,43%	2,43%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
25.875,69	3,44%	2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
51.000,00	4,53%	2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
16.000,00	4,38%	2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
25.000,00		2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
55.000,00		2,89%	3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
27.500,00			3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
45.000,00			3,59%	7,12%	7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
18.800,00				5,36%	5,54%	9,77%	5,34%	6,38%	6,38%	6,38%	3,13%
16.446,00					6,27%	10,50%	6,07%	7,11%	7,11%	7,11%	3,86%
6.692,00					7,30%	11,53%	7,10%	8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
20.017,00					6,63%	10,86%	6,43%	7,47%	7,47%	7,47%	4,22%
10.169,00						10,84%	6,41%	7,45%	7,45%	7,45%	4,20%
8.324,00								8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
14.193,00								8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
12.244,00								8,14%	8,14%	8,14%	4,89%
14.782,69										5,65%	4,89%

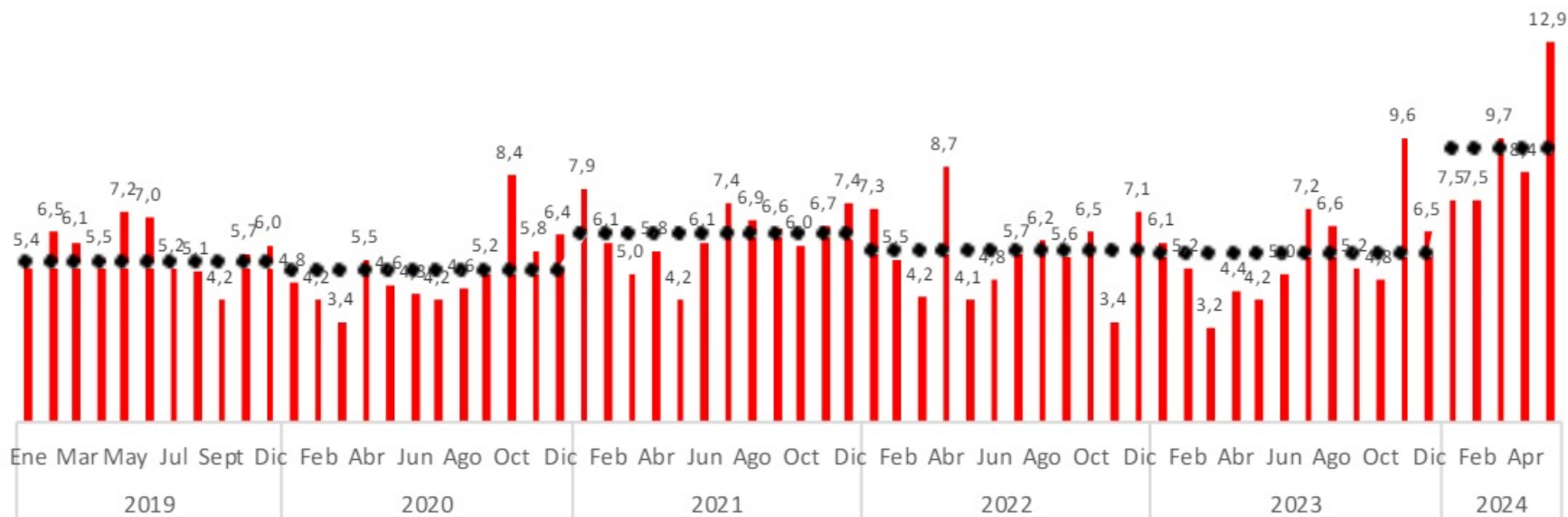
ANEXO

DIVIDENDOS ENTREGADOS



Dividendos (\$)

Fondo reparte mensualmente el 100% del Beneficio Neto Percibido



ANEXO INDICADORES CARTERA



Principales indicadores de la cartera	2019	2020	2021	2022	2023				2024
					T1	T2	T3	T4	T1
Monto de la Cartera (UF)	1.546.990	1.837.740	1.909.907	2.190.370	2.255.126	2.285.576	2.292.089	2.321.725	2.333.481
Número de Contratos	1.533	1.715	1.815	1.955	1.997	2.031	2.004	2.031	2.052
Plazo Promedio contratos (meses)	174	207	204	200	199	198	196	194	192
Valor Promedio Compra Propiedades (UF)	904	999	1.063	1.111	1.117	1.113	1.128	1.125	1.121
Tasación Promedio Propiedades (UF)	1.310	1.374	1.466	1.497	1.499	1.499	1.509	1.512	1.509
Valor Promedio Contratos (UF)	777	953	1.009	1.057	1.071	1.071	1.074	1.078	1.070
Arriendo Promedio Mensual (UF)	8,9	12,8	13,3	13,3	13,3	13,2	13,3	13,3	13,2
Duration Promedio (años)	5,5	6,6	6,5	6,5	6,4	6,4	6,4	6,3	6,3
Interés de los Contratos (UF +)	10,9%	11,0%	11,1%	11,1%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%	11,2%
Interés Promedio Compra CLH (UF +)	8,9%	9,0%	9,1%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,3%	9,3%
Relación Valor Ctos. + Garantía/ Valor Propiedades	58%	67%	67%	67%	67%	67%	67%	66%	66%
Relación Arriendo / Renta arrendatarios	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Carga Financiera / Renta arrendatarios	20%	22%	24%	26%	26%	27%	27%	27%	27%
% Contratos con Subsidio Habitacional	47%	49%	55%	61%	62%	63%	63%	64%	65%

ANEXO COMPRAS 2023



Mes	Nº Ctos	Valor compra Contratos UF	Años Contrato	Arriendo Promedio (UF)	Valor contrato/valor compra propiedad	Valor contrato/Valor tasación propiedad
2016	144	111.024	19	7,5	72%	58%
2017	181	186.208	19	9,4	73%	60%
2018	387	465.644	20	10,4	74%	65%
2019	896	696.686	19	9,4	76%	61%
2020	261	376.402	20	12,8	80%	75%
2021	284	345.072	20	11,1	83%	72%
2022	470	509.546	20	9,9	86%	71%
2023	248	263.719	20	10,4	84%	70%
ene-24	7	6.221	20	8,3	78%	67%
feb-24	21	15.772	20	7,4	74%	65%
mar-24	15	13.443	20	8,4	78%	70%
Total	2.914	2.989.738	20	10,3	79%	67%