

FONDO DE INVERSIÓN WEG-2

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión WEG-2:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión WEG-2, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

WEG Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fondo con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión WEG-2 al 31 de diciembre de 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos – estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formamos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administradora y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Otros asuntos – auditores independientes predecesores

Los estados financieros de Fondo de Inversión WEG-2 al 31 de diciembre de 2019, y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 31 de marzo de 2020.

Roberto Muñoz G.

KPMG SpA

Santiago, 30 de marzo de 2021

FONDO DE INVERSIÓN WEG-2

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Estados Financieros

FONDO DE INVERSION WEG-2
WEG ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

Santiago, Chile
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo
- Notas a los Estados Financieros
- Estados Complementarios

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en unidad de fomento

FONDO DE INVERSIÓN WEG-2
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

ACTIVOS	Notas	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y efectivo equivalente	(6)	896.906	740.822
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros al costo amortizado	(8a)	3.526	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(13a)	1.228.084	1.221.443
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total activos corrientes		<u>2.128.516</u>	<u>1.962.265</u>
Activos no corrientes			
Activos financieros al costo amortizado	(8a)	37.132.380	33.499.504
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros activos	(16a)	171.212	156.130
Total activos no corrientes		<u>37.303.592</u>	<u>33.655.634</u>
Total activo		<u>39.432.108</u>	<u>35.617.899</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Préstamos	(12)	5.208.343	2.802.820
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(13b)	69.504	77.757
Remuneraciones Sociedad Administradora	(14)	34.474	32.203
Otros documentos y cuentas por pagar	(15b)	318.613	415.203
Otros pasivos	(16b)	14.256	119.464
Total pasivos corrientes		<u>5.645.190</u>	<u>3.447.447</u>
Total pasivos		<u>5.645.190</u>	<u>3.447.447</u>
PATRIMONIO NETO			
Aportes		30.042.702	29.964.969
Resultados acumulados		2.205.483	1.167.003
Resultado del ejercicio		2.668.639	2.009.281
Dividendos provisorios		(1.129.906)	(970.801)
Total patrimonio neto		<u>33.786.918</u>	<u>32.170.452</u>
Total pasivos y patrimonio neto		<u>39.432.108</u>	<u>35.617.899</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN WEG-2
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Notas	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
		M\$	M\$
Ingresos de la operación:			
Intereses y reajustes	(17)	3.368.037	2.441.807
Dividendos percibidos		-	-
Diferencias de cambios netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	28.133
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		222.988	107.178
Otros		33.613	10.207
Total ingresos netos de la operación		<u>3.624.638</u>	<u>2.587.325</u>
Gastos:			
Remuneración del comité de vigilancia		(3.159)	(3.262)
Comisión de administración	(25a)	(388.140)	(310.747)
Costo de transacción	(27)	(2)	-
Otros gastos de operación	(28)	(244.540)	(126.812)
Total gastos de operación		<u>(635.841)</u>	<u>(440.821)</u>
Utilidad de la operación		<u>2.988.797</u>	<u>2.146.504</u>
Costos financieros		<u>(320.158)</u>	<u>(137.223)</u>
Resultado del ejercicio		<u>2.668.639</u>	<u>2.009.281</u>
Otros resultados integrales:			
Ajustes por conversión		-	-
Total otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral		<u>2.668.639</u>	<u>2.009.281</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN WEG-2
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
		Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicial 01.01.2020	29.964.969	-	-	-	-	-	1.167.003	2.009.281	(970.801)	32.170.452
Distribución de resultados	-	-	-	-	-	-	2.009.281	(2.009.281)	970.801	970.801
Subtotal	29.964.969	-	-	-	-	-	3.176.284	-	-	33.141.253
Aportes	3.411.682	-	-	-	-	-	-	-	-	3.411.682
Repartos de patrimonio	(3.333.949)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.333.949)
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.668.639	-	2.668.639
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(970.801)	-	(1.129.906)	(2.100.707)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2020	30.042.702	-	-	-	-	-	2.205.483	2.668.639	(1.129.906)	33.786.918

	Aportes M\$	Otras reservas					Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
		Cobertura de flujo de caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicial 01.01.2019	19.965.560	-	-	-	-	-	43.321	1.262.611	(49.991)	21.221.501
Distribución de resultados	-	-	-	-	-	-	1.262.611	(1.262.611)	49.991	49.991
Subtotal	19.965.560	-	-	-	-	-	1.305.932	-	-	21.271.492
Aportes	9.999.409	-	-	-	-	-	-	-	-	9.999.409
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
- Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.009.281	-	2.009.281
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	(138.929)	-	(970.801)	(1.109.730)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2019	29.964.969	-	-	-	-	-	1.167.003	2.009.281	(970.801)	32.170.452

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN WEG-2
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO DIRECTO
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Notas	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
		M\$	M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación			
Compra de activos financieros		(13.734.609)	(22.432.276)
Venta de activos financieros		10.191.006	10.836.956
Intereses percibidos		2.139.101	1.674.259
Liquidación de instrumentos financieros		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		3.313.660	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(2.710.345)	(1.130.635)
Otros gastos de operación pagados		-	(578.044)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto utilizado en actividades de la operación		<u>(801.187)</u>	<u>(11.629.740)</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos	(12)	3.539.046	2.794.022
Pago de préstamos	(12)	(1.433.029)	-
Aportes		3.411.682	9.999.409
Repartos de patrimonio		(3.333.949)	-
Repartos de dividendos		(1.226.479)	(1.109.730)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		<u>957.271</u>	<u>11.683.701</u>
Aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		156.084	53.961
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		740.822	658.728
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	28.133
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	(6)	<u><u>896.906</u></u>	<u><u>740.822</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

Nota 1 Información general

El Fondo denominado “Fondo de Inversión WEG-2” (el “Fondo”) está domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas y es administrado por WEG Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora” o “Sociedad Administradora”) que fue autorizada mediante Resolución Exenta N°265 de fecha 10 de septiembre de 2015. Las oficinas de la Sociedad Administradora se encuentran ubicadas en Los Militares N°5953, oficina 1601, Las Condes, Santiago.

El objetivo del Fondo será obtener un retorno en pesos chilenos por medio de la inversión de sus recursos en todo tipo de instrumentos de deuda, acciones de sociedades y cuotas de fondos de inversión cuyo objeto principal sea el negocio inmobiliario, todos los cuales podrán ser emitidos por entidades chilenas y/o extranjeras. Asimismo, dentro de su objeto principal se contempla la inversión en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas regulados en la Ley 19.281 de 1993 y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley.

El Fondo es de tipo No Rescatable, tendrá una duración de 7 años contados a partir del 17 de abril de 2017. Dicho plazo será prorrogable indefinidamente por períodos de 7 años, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Dicha Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá celebrarse con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo. Ningún aportante tiene control o influencia significativa.

El Reglamento Interno del Fondo fue depositado por última vez con fecha el 08 de junio de 2020 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Modificaciones al Reglamento Interno durante el año 2020:

- (i) Se modifica el numeral 1.4 del número Uno Características Generales el número 2.3. Título I “Características Del Fondo De Inversión WEG – 2”, incluyendo que el Fondo está dirigido al público en general, producto de la incorporación de la nueva Serie A.
- (ii) Se reemplaza el número 2.3. del número DOS, “Antecedentes Generales” del Título I “Características Del Fondo De Inversión WEG – 2”, incluyendo la referencia a la nueva serie, de la siguiente forma: “2.3 Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en dos series de cuotas de participación del Fondo, en adelante las “Cuotas”, las que tendrán las características reflejadas en el Título VI del presente Reglamento Interno.”
- (iii) Se reemplazan los números UNO “Series de Cuotas” y DOS “Remuneración de Cargo del Fondo” del Título VI “Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, incorporando entre otras cosas la nueva denominación de la antigua Serie Única que pasó a denominarse Serie I, así como las características de la nueva Serie A e incluyendo una remuneración variable aplicable a ambas series.
- (iv) Se incorpora un nuevo número CUATRO “Canje de Series de Cuotas”, estableciendo un sistema de canje habida consideración de la existencia de una nueva serie y se corrige la enumeración correlativa.

Nota 1 Información general, continuación

- (v) Se ajusta el número /viii/ del numeral 2.1 del número DOS “Disminuciones de Capital” del Título C “Aumentos y Disminuciones de Capital”, incorporando como forma de pago para las disminuciones los vale vistas, cheques nominativos, transferencia electrónica.
- (vi) Se agregó una disposición transitoria al Reglamento Interno del Fondo, que trata sobre la entrada en vigencia de las modificaciones señaladas precedentemente.

El fondo inició operaciones con fecha 14 de septiembre de 2017. Las cuotas del fondo cotizan en bolsa, bajo los nemotécnicos CFIWEG-2A y CFIWEG-2I, para sus series A e I respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, la clasificación de riesgo de las cuotas vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros corresponde a Primera clase Nivel 2 según el informe de clasificación emitido por Humphreys en junio de 2020.

Nota 2 Bases de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los presentes Estados Financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”) y en consideración a lo establecido por las normas establecidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

2.2 Aprobación Estados Financieros

El Directorio de la Sociedad Administradora ha tomado conocimiento y aprobó los presentes Estados Financieros en su sesión de Directorio de fecha 29 de marzo de 2021.

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo, comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Resultados Integrales y Estado de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.4 Base de medición

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de la valorización de activos financieros, a valor razonable con efecto en resultado.

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.5 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Estos Estados Financieros han sido preparados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo, según análisis de la Norma Internacional de Contabilidad N°21 (NIC 21). Toda la información presentada en pesos ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

(b) Transacciones y Saldos

Las transacciones en monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados monedas extranjeras son convertidos a moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. La diferencia surgida de la conversión se reconoce en los resultados del Fondo. Las paridades utilizadas corresponden a las informadas por el Banco Central de Chile el día de la valorización y que son publicadas al día hábil siguiente, mientras que la paridad de la moneda dólares americanos, corresponde al dólar observado de cierre, publicado en la misma oportunidad señalada anteriormente.

Paridades	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
USD	710,95	748,74
UF	29.070,33	28.309,94

2.6 Uso de estimaciones y juicios

Estimaciones contables críticas

La Administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero se describen a continuación:

El valor razonable de tales valores no cotizados en un mercado activo puede ser determinado por el Fondo utilizando fuentes de precios (tales como, agencias de fijación de precios) o precios indicativos de “market makers” para bonos o deuda. Las cotizaciones de corredores obtenidas de fuentes de fijación de precios pueden ser meramente indicativas.

El Fondo puede aplicar criterio sobre la cantidad y calidad de las fuentes de precios utilizadas. Cuando no se dispone de ningún dato de mercado, el Fondo puede fijar el precio de las posiciones utilizando sus propios modelos, los cuales normalmente se basan en métodos y técnicas de valorización generalmente reconocidos como norma dentro de la industria. Los “inputs” de estos modelos son principalmente flujos de efectivo descontados. Los modelos empleados para determinar valores razonables son validados y revisados periódicamente por personal experimentado en la Sociedad Administradora,

Nota 2 Bases de preparación, continuación

2.6 Uso de estimaciones y juicios, continuación

independientemente de la entidad que los creó. Los modelos empleados para títulos de deuda se basan en el valor presente neto de flujos de efectivo futuros estimados, ajustados por factores de riesgo de liquidez, de crédito y de mercado, de corresponder.

Valor razonable de instrumentos que no cotizan en un Mercado activo o sin presencia bursátil, continuación

Los modelos utilizan datos observables, en la medida que sea practicable. Sin embargo, factores tales como riesgo crediticio (tanto propio como de la contraparte), volatilidades y correlaciones requieren que la Administración haga estimaciones. Los cambios en los supuestos acerca de estos factores podrían afectar el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

La determinación de lo que constituye “observable” requiere de criterio significativo de la Administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan regularmente, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

EL Fondo no posee este tipo de instrumentos al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Nota 3 Principales criterios contables significativos

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2020:

3.1.1 Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera.
Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).
Definición de Material o con Importancia Relativa (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).
Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).
Vigencia de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4).

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el 1 de junio de 2020, permitiéndose su adopción anticipada:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).

Estas modificaciones no generaron efecto en los estados financieros del Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.1 Nuevos pronunciamientos contables

3.1.2 Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Referencia al Marco Conceptual</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2</i> (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros

3.2.1 Reconocimiento

Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambio en resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable, los costos asociados a su adquisición son reconocidos directamente en resultados y no diferidos. Todos los otros activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a la fecha de negociación en que el Fondo se vuelve parte de las disposiciones contractuales.

Las pérdidas y ganancias surgidas por los efectos de valorización razonable se incluyen dentro del resultado del ejercicio en el rubro de ingresos y pérdidas operacionales.

3.2.2 Clasificación

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable. Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- (1) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- (2) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Si un activo financiero no cumple estas dos condiciones, es medido a valor razonable.

El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la administración.

Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, el Fondo considera:

- (1) Las políticas y los objetivos de la Administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- (2) Cómo evalúa la Administración el rendimiento de la cartera;
- (3) Si la estrategia de la Administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- (4) El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;
- (5) Las razones para las ventas de activos; y
- (6) Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivos contractuales.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.3 Valorización del costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro en el caso de los activos financieros.

3.2.4 Medición del valor razonable

El valor razonable es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

Cuando está disponible, el Fondo estima el valor razonable de un instrumento usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, el Fondo determinará el valor razonable utilizando una técnica de valoración. Entre las técnicas de valoración se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias de valor razonable de otros instrumentos financieros sustancialmente iguales, el descuento de flujos de efectivo y los modelos de fijación de precios de opciones. La técnica de valoración escogida hará uso, en el máximo grado, de informaciones obtenidas en el mercado, utilizando la menor cantidad posible de datos estimados por el Fondo, incorporará todos los factores que considerarían participantes en el mercado para establecer el precio, y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros. Las variables utilizadas por la técnica de valoración representan de forma razonable expectativas de mercado y reflejan los factores de rentabilidad-riesgo inherentes al instrumento financiero. Periódicamente, el Fondo revisará la técnica de valoración y comprobará su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado sobre el mismo instrumento o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero, al proceder a reconocerlo inicialmente, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, a menos que el valor razonable de ese instrumento se pueda poner mejor de manifiesto mediante la comparación con otras transacciones de mercado reales observadas sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificar o presentar de diferente forma el mismo) o mediante una técnica de valoración cuyas variables incluyan solamente datos de mercado observables.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

Cuando el precio de la transacción entrega la mejor evidencia de valor razonable en el reconocimiento inicial, el instrumento financiero es valorizado inicialmente a este valor. La diferencia con respecto al modelo de valoración es reconocida posteriormente en resultado dependiendo de los hechos y circunstancias individuales de la transacción, pero no después de que la valoración esté completamente respaldada por los datos de mercados observables o que la transacción sea terminada.

Los activos y posiciones largas o compradoras son valorizados al precio de demanda; los pasivos y las posiciones cortas o deudoras son valorizadas al precio de oferta.

Para los efectos de la determinación del valor de las cuotas, en forma adicional a las instrucciones y normas obligatorias para los Fondos de Inversión, el Fondo efectuará la valorización económica o de mercado de las inversiones que posea si es el caso, en alguno de los activos señalados en el Artículo N°9 del Reglamento Interno, de conformidad con las instrucciones contenidas en el Oficio Circular N°657 de fecha 31 de enero de 2011 y las modificaciones posteriores de la Comisión para el Mercado Financiero. Por su parte, y para los efectos del cálculo del valor de las cuotas del Fondo, el mecanismo y periodicidad para el cálculo del valor de los derechos de la Sociedad, será:

- (a) De manera trimestral, la Administradora enviará los Estados Financieros no auditados de las Sociedades, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad; y
- (b) Anualmente, la Administradora enviará los Estados Financieros auditados de las Sociedades, incluyendo un detalle y resumen de las inversiones y portafolio de la Sociedad.

Para estos efectos, y salvo que se modifique la Circular referida en otro sentido, la Administradora convocará anualmente a una Asamblea Ordinaria de Aportantes con la finalidad de designar a los consultores independientes o empresas auditoras a que se refiere el número 1 del Oficio Circular citado, para lo cual solicitará la proposición de una terna al Comité de Vigilancia.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los inputs utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.4 Medición del valor razonable, continuación

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinado en su totalidad en base al input o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de Nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

La determinación de que constituye el término "observable" requiere de criterio significativo de parte de la administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

3.2.5 Baja

El Fondo da de baja en su balance un activo financiero cuando transfiere el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero o en la que el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad y no retiene el control del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado en el Estado de Situación Financiera. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido), se reconoce en resultados.

La NIIF 9 Instrumentos Financieros, establece que los activos financieros medidos a costo amortizado están expuestos a Riesgo de Deterioro. Consecuentemente debe registrarse un ajuste a los valores brutos de los activos que sea una aproximación a la pérdida crediticia esperada.

Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2 Activos y pasivos financieros, continuación

3.2.6 Identificación y medición de deterioro

Por lo anterior, WEG Administradora General de Fondos ha definido una Política de Deterioro, que es aplicada a este Fondo y que consiste en un modelo que busca estimar la pérdida esperada, dicho modelo considera los siguientes factores:

- La experiencia pasada, se refiere a la información histórica que de los flujos que ha recibido el fondo.
- Condiciones actuales, que busca considerar el entorno micro y marco económico y como éste podría influir en el comportamiento de los flujos.
- Información razonable y documentada relacionada a los flujos de efectivo futuros.

Para determinar el deterioro, el Fondo, considera las características de los activos financieros en su cartera que son principalmente contratos de Contratos de Arriendo con promesa de compraventa regulados en la Ley 19.281 de 1993 y Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, el modelo considera la información disponible, razonable, sustentable y relevante, que permita hacer los análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y una evaluación informada que incluye aquella que pueda afectar los flujos futuros.

Como resultado, el modelo, determina las correcciones en el valor a cada uno los activos en la cartera del Fondo, consolidándose en una provisión contable por posible deterioro, lo que correspondería a la estimación de las pérdidas que podría enfrentar el Fondo, dadas las características de los instrumentos invertidos.

Medición del deterioro

Trimestralmente se hace una evaluación del comportamiento de los activos en cartera y la morosidad asociada, contrastándolo con el ajuste recomendado por el Modelo de Deterioro, lo que permite tener claridad de la evolución real del deterioro en cada periodo.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. La gestión de cobranza se realiza en forma mensual por cada originador, a los 3 meses comienza de cobranza prejudicial y la gestión de cobranza judicial comienza a partir de los 6 meses, luego los acuerdos de la misma podrían llevar aproximadamente 4 meses iniciales y llevan consigo acuerdos en las formalidades de pago o repactaciones, posterior a lo cual se procede a castigar el importe en libros bruto y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Fondo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son cancelados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fondo para la recuperación de los importes adeudados.

El objetivo del fondo es la inversión en contratos de Contratos de Arriendo con promesa de compraventa regulados en la Ley 19.281 de 1993 y Mutuos Hipotecarios Endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, estos están siempre garantizados por un bien raíz, que permite frente al incumplimiento, recuperar los montos morosos, generalmente, a valores por sobre a los contablemente registrados por la deuda, y debido a la plusvalía que afecta a los bienes raíces, con utilidades adicionales a la inversión.

Por otra parte, WEG Administradora General de Fondos decidió someter el fondo a una clasificación de riesgos voluntaria, la que fue realizada por la empresa Calificadora de Riesgos Humphreys, quien otorgó la categoría "Primera Clase Nivel 2", además emitió un informe con fecha 22 de junio de 2020 indicando, entre otras características, lo siguiente:

"En general los activos del fondo tienen una tasa de interés anual entre 4,49% y 17,56% a diciembre de 2019.

El LTV en el último año se mantiene alrededor del 70% en los últimos cuatro trimestres debido a la incorporación de nuevos activos y con una duración que a diciembre de 2019 alcanzó los ocho años. Por otro lado, la morosidad que reportaba la AGF de los contratos de mutuos y leasing registró un 2,76% a diciembre de 2019 y alcanzó su máximo durante 2019 en marzo tras registrar un 4,28%."

Al cierre de diciembre de 2020, dichos porcentajes de tasa de interés se mantienen, el LTV, alcanzó a 57,8%. La morosidad fue de 1,94% en noviembre y 1,38% en diciembre de 2020.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.2.7 Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, se miden a costo histórico en la moneda de emisión, la cual es convertida por la paridad del día de valorización, informada por el Banco Central de Chile.

También se incluyen los saldos por cobrar están constituidas por aquellos cupones vencidos que no han sido percibidos por el Fondo, una vez que se perciben son se dan de baja de esta cuenta. La porción del interés pasa a formar parte del Beneficio Neto Percibido y la diferencia corresponde a recuperación de capital.

3.2.8 Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el balance su monto neto, cuando y solo cuando el Fondo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y tenga la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.3 Provisiones y pasivos contingentes

Las obligaciones existentes a la fecha de los Estados Financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el Estado de Situación Financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro. Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

3.4 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para cumplir compromisos de pago a corto plazo. Estas partidas se registran a su costo histórico.

3.5 Aportes (capital pagado)

Las cuotas emitidas (suscritas y pagadas) se clasifican como patrimonio. Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en Cuotas de Participación del Fondo ("Cuotas"), nominativas, unitarias, de igual valor y características. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.5 Aportes (capital pagado), continuación

La Administradora podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo, esto es, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indican en el número Dos del Título X de dicho Reglamento Interno.

Las Cuotas serán valores de oferta pública. Asimismo, las Cuotas serán inscritas en el Registro de Valores de la Comisión y registradas en la Bolsa de Comercio de Santiago y/o en otras bolsas de valores del país o del extranjero

3.6 Ingresos y gastos operacionales

Los ingresos se componen por los intereses calculados usando la tasa de interés efectiva de los instrumentos en los que invierte el fondo, dividendos o ganancias en la venta de activos financieros.

3.6 Ingresos y gastos operacionales, continuación

Incluye también la valuación de inversiones a valor razonable, en cuyo caso la fluctuación de valor registra en el resultado del Fondo.

Los gastos, se componen por intereses en préstamos o financiamientos y cambios en valor razonable de activos con efecto en resultados.

3.7 Dividendos por pagar

El Artículo 80 de la Ley N°20.712, establece que los Fondos de Inversión, deberán distribuir anualmente como dividendos, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. No obstante, lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas.

Política de reparto de beneficios establecida en Reglamento Interno:

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo al menos un 80% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas, caso en el cual dichos beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita de todas formas repartir al menos el 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo cierre anual, sin perjuicio de los dividendos provisorios que el Fondo haya distribuido con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno.

Nota 3 Principales criterios contables significativos, continuación

3.8 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo. El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N° 20.712.

Sin embargo, de conformidad a la letra d) del N°1 del Artículo 81 de la Ley N° 20.712, los Fondos de Inversión deberán cumplir con el impuesto único del inciso primero del artículo 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sobre las siguientes cantidades:

- I. Aquellos que no sean necesarios para el desarrollo de las actividades e inversiones que la ley permite efectuar al Fondos.
- II. Los préstamos que los Fondos de Inversión efectúen a sus aportantes contribuyentes del impuesto global complementario o adicional.
- III. El uso o goce, a cualquier título, o sin título alguno, que beneficie a uno o más aportantes, contribuyentes del impuesto global complementario o adicional, su cónyuge o hijos no emancipados legalmente de éstos, de los bienes del activo del Fondo de Inversión.
- IV. La entrega de bienes del Fondo de Inversión en garantía de obligaciones, directas o indirectas, de los aportantes contribuyentes del impuesto Global Complementario o Adicional.
- V. La diferencia de valor que se determinen por aplicación de la facultada de tasación ejercida conforme a la letra e), numeral 1 del artículo 81 de la Ley N° 20.712.

En consideración a lo anterior, no se ha causado ni registrado efectos en los estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuesto diferido.

3.9 Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir como asignar recursos y para evaluar el desempeño.

El Fondo ha establecido no presentar información por segmentos dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

3.10 Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo no ha efectuado reclasificaciones.

3.11 Cambios Contables

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2020 y 2019, no se han efectuados cambios en las políticas contables con relación al ejercicio anterior.

Nota 4 Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado por última vez con fecha 08 de junio de 2020 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero (anteriormente Superintendencia de Valores y Seguros), el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Los Militares N°5953, oficina 1601, Las Condes.

El objetivo del Fondo será obtener un retorno en pesos chilenos por medio de la inversión de sus recursos en mutuos hipotecarios y la inversión en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas regulados en la Ley 19.281 de 1993 y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley, de acuerdo con las condiciones que al efecto imparta la Comisión.

Para efectos de materializar el objetivo antes indicado, el Fondo podrá invertir sus recursos a lo menos un 70% de sus activos en los instrumentos indicados en el párrafo anterior, conforme con los límites estipulados en el reglamento interno. El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos podrá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

El Fondo deberá cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:

1. Títulos emitidos o garantizados por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: hasta un 30% del activo del Fondo.
2. Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, bonos, bonos subordinados, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias nacionales, que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: hasta un 30% del activo del Fondo.
3. Bonos, efectos de comercio y otros títulos de deuda emitidos por entidades emisoras nacionales, cuyas emisiones hayan sido registradas como valores de oferta pública en Chile: hasta un 30% del activo del Fondo.
4. Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras chilenas, cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que lleva la Comisión: hasta un 30% del activo del Fondo.
5. Cuotas de fondos mutuos, nacionales, que inviertan el 100% de sus activos en instrumentos de deuda, respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificaciones adicionales a los indicados: hasta un 30% del activo del Fondo.
6. Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión: hasta un 30% del activo del Fondo.
7. Mutuos Hipotecarios. Hasta 100% del activo del Fondo.

Nota 4 Política de inversión del Fondo, continuación

8. Contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellos regulados en la Ley 19.281 del 15 de diciembre de 1993, y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de esta misma ley. Todo lo anterior, de acuerdo con las condiciones que al efecto impartió la Comisión. Hasta el 100% del activo del Fondo.

Nota 5 Administración de Riesgos

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así como dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Circular N°1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, WEG Administradora General de Fondos S.A. elaboró políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, las que se encuentran contenidas en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora. De esta manera, el manual contempla la descripción detallada de las funciones y responsabilidades en la aplicación y supervisión de las referidas, así como también los respectivos anexos que complementan dicho manual y que definen aspectos específicos de la gestión de cada uno de los riesgos identificados.

Las políticas y procedimientos considerados en el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno de la Sociedad Administradora son los relativos, entre otros, a:

- Cartera de inversión.
- Valor de la cuota.
- Diminución de capital en cuotas del Fondo.
- Conflictos de interés.
- Confidencialidad de la información.
- Cumplimiento de la legislación y normativa información de los emisores.
- Riesgo financiero.
- Publicidad y propaganda.
- Información al inversionista.
- Suitability.

De acuerdo con la política de inversión y estrategia de administración, el Fondo de Inversión, puede verse enfrentado a diversos eventos específicos de riesgos, por lo cual, previo a materializar la inversión, los inversionistas tomaron conocimiento del folleto informativo del fondo, en el cual se presenta, entre otros, los riesgos a los que se exponen las inversiones en el subyacente, respecto de la inversión final. El Fondo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos inherentes por la inversión directa en contratos de leasing habitacional, y se revelan para el debido conocimiento de los inversionistas, sin perjuicio de la exposición a otros riesgos que no son mencionados taxativamente en este numeral:

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

Riesgo de Crédito:

Se entiende por riesgo de crédito, la potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

Riesgo crediticio del emisor: Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo o cartera, incluyendo la propia de la Administradora.

Riesgo crediticio de la contraparte: Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción en el proceso de compensación y liquidación.

El Riesgo crediticio es asociado a la posibilidad de que el Fondo incurra en pérdidas producto del incumplimiento contractual de una contraparte, su degradación en su calidad crediticia, o que sea incapaz de pagar sus obligaciones al vencimiento.

La Administradora, dentro de sus procesos contempla políticas y procedimientos para la mitigación a la exposición del riesgo, está dada por la calidad crediticia de la cartera de inversiones de instrumentos financieros la cual es revisada y aprobada mensualmente en el Comité de Inversiones. Además de estar sometida a las políticas de inversión establecidas directamente en el reglamento interno.

Respecto al riesgo crediticio de contraparte los préstamos bancarios comprometidos al cierre del 31 de diciembre suman M\$5.208.343, a una tasa promedio de 1,69% anual. Comparativamente respecto al riesgo crediticio de emisión de los instrumentos tenidos que es de un 7,51% anual, lo que nos demuestra que a nivel de tasas los riesgos están cubiertos.

Esto sin considerar que además que los contratos de arrendamiento son con opción de compra, por consiguiente, queda el bien raíz a nombre del fondo, en cuyo caso frente a un eventual no pago, se puede hacer la liquidación del activo. También es importante mencionar que el LTV al cierre del ejercicio 2020 alcanzo el 57,8%.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

El principal activo sujeto a riesgo de crédito para el Fondo son los activos financieros a costo amortizado y cuentas por cobrar por operaciones, para los cuales se aplica el modelo de deterioro de acuerdo a IFRS 9 descrito en párrafo 3.2.6. El principal indicador es la antigüedad de las partidas por cobrar, se considera con riesgo crediticio bajo si no se ha demorado más de 3 meses para el pago de la cuota de arrendamiento y si existe una mora en el pago superior a los 6 meses se considera que el riesgo crediticio se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

Riesgo de Crédito, continuación:

La gestión de cobranza se realiza en forma mensual por cada originador, a los 3 meses comienza de cobranza prejudicial y la gestión de cobranza judicial comienza a partir de los 6 meses, luego los acuerdos de esta podrían llevar aproximadamente 4 meses iniciales y llevan consigo acuerdos en las formalidades de pago o repactaciones. Estos plazos de igual forma son referenciales, ya que a veces se solucionan en forma inmediata con el pago de la deuda atrasada, logrando el recupero retroactivo en su totalidad, de lo contrario se asume incumplimiento y se realiza la ejecución de la garantía.

La Administración considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo al Fondo, sin recurso por parte del Fondo a acciones como la ejecución de la garantía; o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Elementos que definen la pérdida esperada, probabilidad de incumplimiento y pérdida dado incumplimiento, tienen sensibilidad a cambios en la economía. Por un lado, el desempleo afecta el cumplimiento de los pagos acordados y, por otro, la plusvalía de la vivienda afecta la pérdida (o ganancia) una vez ocurrido el incumplimiento.

El Fondo usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas considerando las categorías de riesgo internas y comportamiento de la cobranza determinando la probabilidad de default de la cartera. Las tasas de deterioro se calculan considerando las categorías de riesgo internas tomando en cuentas características comunes de riesgos de crédito.

Riesgo de Mercado:

a) Riesgo de Precio: El fondo se encuentra expuesto a la volatilidad del precio de los activos inmobiliarios que posee, ya que la compra de contratos de arriendo con opción de compra se realiza en Unidades de Fomento, lo que es una exposición en forma directa.

En la siguiente tabla se muestra la exposición a la variación directa en la Unidad de Fomento, considerando 3 escenarios:

- El primero como se vería afectado el resultado en forma directa con el aumento de UF en un 0.21%, que es el promedio de la variación de la UF del año 2020, donde la variación afectaría el resultado en un 2,96%, correspondiente a M\$ 78.983.
- El segundo si aumentara un 5% el valor de la UF, lo que representaría una variación en la utilidad aumentando el resultado de un 69,58%
- La tercera medición, expresando una disminución en el valor de la UF de un 5%, lo que impactaría el resultado disminuyéndolo en un 69,58% menos.

	Total Cartera en UF	Monto UF	Resultado en Pesos	En miles de pesos	Variación
Sensibilidad al aumento Promedio Anual	1.277.450,45	2.716,96	78.982.852	78.983	2,96%
Sensibilidad al aumento 5%	1.277.450,45	63.872,52	1.856.795.309	1.856.795	69,58%
Sensibilidad a una disminución del 5%	1.277.450,45	63.872,52	1.856.795.309	1.856.795	-69,58%

Nota 5 Administración de Riesgos, Continuación

Respecto a los préstamos bancarios, también se expone en la siguiente tabla la variación directa en Unidades de Fomento, considerando los 3 escenarios:

- El primero como se vería afectado el resultado en forma directa con el aumento de UF en un 0,21%, que es el promedio de la variación de la UF del año 2020, donde la variación afectaría el resultado negativamente en un 0,40%, correspondiente a M\$ 10.766.
- El segundo si aumentara un 5% el valor de la UF, lo que representaría una disminución en la variación en la utilidad en el resultado de un 9,48%
- La tercera medición, expresando una disminución en el valor de la UF de un 5%, lo que impactaría el resultado positivamente en un 9,48%.

	Total Cartera en UF	Monto UF	Resultado en Pesos	En miles de pesos	Variación
Sensibilidad al aumento Promedio Anual	174.128,85	370,35	10.766.127	10.766	0,40%
Sensibilidad al aumento 5%	174.128,85	8.706,44	253.099.157	253.099	9,48%
Sensibilidad a una disminución del 5%	174.128,85	8.706,44	253.099.157	-253.099	-9,48%

b) Riesgo Cambiario: La moneda funcional del fondo corresponde a pesos por lo que no está expuesto a este tipo de riesgo. Al 31 de diciembre de 2020, el fondo no posee inversiones directas en monedas distintas a la funcional.

c) Riesgo de Tasa de Interés: El Fondo no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo, sus activos y pasivos financieros se encuentran a una tasa fija. Al 31 de diciembre de 2020, se encontraba endeudado vía créditos bancarios del cual sólo se cancelan intereses, el tipo de préstamo es Bullet.

d) Estimación valor razonable: La Administración ha evaluado y concluido no presentar el valor razonable de los instrumentos medidos a costo amortizado.

Riesgo de Administración:

Al estar la mayoría de los recursos del Fondo invertidos en contratos de leasing habitacional, la Administradora tiene la responsabilidad de tomar todas las decisiones de inversión y de gestión para la misma. Este Fondo no tendrá oportunidad de participar en este tipo de decisiones y, por tanto, dependerá de la habilidad y experiencia de los ejecutivos profesionales de la Administradora y de la selección de los activos a incorporar al fondo que ellos efectúen. Al respecto, no puede haber garantía de que no existirán cambios en el personal clave de la Administradora, ni de otros potenciales acontecimientos que pudieran afectar la calidad de la gestión.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

Riesgos por Continuidad Operacional:

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declara el brote de la enfermedad por coronavirus 2019 ("COVID-19") como pandemia mundial. Con fecha 18 de marzo de 2020, se decretó Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio nacional.

Es así como la Administradora, resguardando la salud de su equipo de colaboradores, se adhiere a las medidas de sanitarias y luego de una reunión de su alta gerencia decide e informa, poner en práctica su plan de continuidad operacional ante la contingencia, operando en forma remota.

Como resultado las gestiones del Fondo de Inversión WEG-2, durante el periodo de marzo a diciembre, cumplió con los todos sus compromisos, normativas y necesidades de sus aportantes.

Durante este periodo, se consideraron las medidas necesarias para la atención de aportantes y contrapartes, coordinando y utilización las herramientas tecnológicas disponibles ya sea través de medios de comunicación y apoyados con las tecnologías de información disponibles, que permitieron el desarrollo de las funciones, aplicando el sistema de continuidad operacional.

Riesgo de Valorización:

Si bien no existe un mercado establecido para valorizar los contratos de leasing habitacional, la valorización se efectúa mediante la variación del costo de compra de los contratos, ajustado por las amortizaciones de capital que hayan efectuado.

Riesgo de Liquidez de las inversiones:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Al 31 de diciembre de 2020, se encontraba endeudado vía créditos bancarios del cual sólo se cancelan intereses, el tipo de préstamo es Bullet, el vencimiento de los activos contractuales y la conciliación del movimiento de los préstamos se encuentran en la nota 12.

Riesgo Sectorial:

Los activos en los cuales invertirá el Fondo pueden involucrar un alto nivel de riesgo financiero o comercial.

Riesgo Jurídico:

La existencia de modificaciones legales, tributarias o administrativas que se apliquen a las inversiones del fondo en contratos de leasing habitacional en los cuales invierta el Fondo, puede provocar que los activos en los cuales invierta el Fondo renten negativamente o bien, sean menos atractivos para los inversionistas.

Riesgo de Capital:

El patrimonio del fondo está integrado por los aportes realizados por partícipes o aportantes y destinados exclusivamente para su inversión en el objetivo del fondo, el cual está definido en el reglamento, que es depositado en la Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

Riesgo de Capital, continuación

Por lo cual la administración de los riesgos del capital tiene una regulación definida respecto a:

- Las políticas de inversión, características y sus límites.
- Operaciones que realizará
- Políticas de Liquidez y
- Políticas de endeudamiento,

Lo que permitirá un adecuado control de riesgos, por parte de la Administradora.

Gestión sobre patrimonio legal mínimo:

La Administradora monitorea de manera mensual los límites a través de reportes que son elaborados por nuestra área de control. En donde se revisa y verifica que se esté cumpliendo con lo establecido en el Reglamento Interno para poder tomar las medidas que sean necesarias. Adicionalmente, se mantiene un Depósito a plazo que garantiza la liquidez del fondo y con ello se mantiene en constante control dicho ítem.

Según lo establece el artículo 5° de la Ley N°20.712, transcurrido un año contado desde la fecha de depósito del reglamento interno del Fondo, el valor total del patrimonio deberá ser equivalente, a lo menos, a 10.000 unidades de fomento.

La Administradora debe constituir una garantía en beneficio de cada fondo para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración de este. Dicha garantía deberá constituirse a más tardar el mismo día en que se deposite el reglamento interno del fondo, y ser mantenida hasta la total extinción de éste.

La garantía será por un monto inicial equivalente a 10.000 unidades de fomento y podrá constituirse en dinero efectivo, boleta bancaria o pólizas de seguro, siempre que el pago de estas dos últimas no esté sujeto a condición alguna distinta de la mera ocurrencia del hecho o siniestro respectivo.

No obstante lo anterior, el monto de la garantía debe actualizarse anualmente, de manera que dicho monto sea siempre, a lo menos, equivalente al mayor valor entre: i) 10.000 unidades de fomento; ii) el 1% del patrimonio promedio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, o; iii) Aquel porcentaje del patrimonio diario del fondo, correspondiente al trimestre calendario anterior a la fecha de su actualización, que determine la Comisión para el Mercado Financiero en función de la calidad de la gestión de riesgos que posea la administradora.

Al 31 de diciembre de 2020, los datos de constitución de garantía según póliza de seguro tomada a través de Seguros Generales Suramericana S.A., (ver nota 26) son los siguientes:

Fondo	Vigencia póliza	Capital asegurado UF	N° Póliza vigente
WEG 2	10.01.2020 – 10.01.21	11.500	6165631

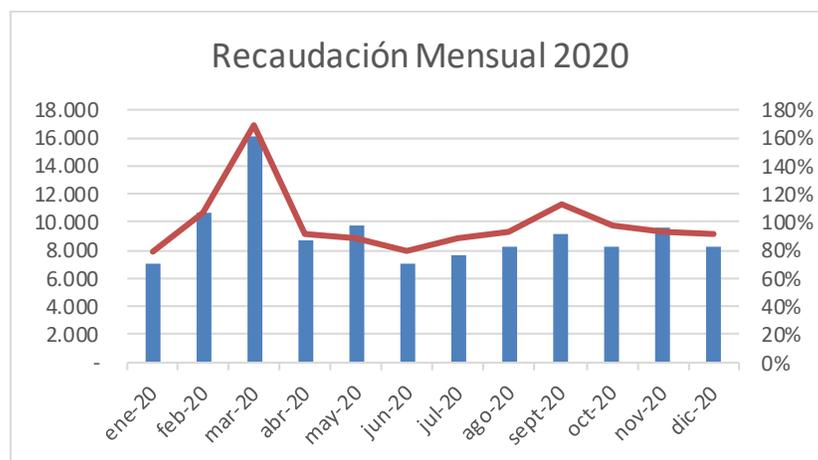
Nota 5 Administración de Riesgos, continuación

Riesgos por Impacto de Covid-19

La declaración del Covid-19 como Pandemia mundial, afecto a la economía a nivel internacional, sin embargo, el Fondo de Inversión no se vio afectado, manteniendo su estabilidad. Una de las maneras cuantitativas de mostrar esta realidad, es a través de la recaudación anual, la cual se encuentra calculada iniciando el año con un porcentaje de 79% respecto a lo esperado, que fue variando para terminar en un 91% al cierre del ejercicio 2020.

Cifras en UF	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sept-20	oct-20	nov-20	dic-20
Cupones devengados	8.877	10.056	9.531	9.531	11.082	8.868	8.705	8.842	8.102	8.377	10.420	9.108
Cupones Pagados (A)	5.271	6.905	6.184	5.666	6.925	4.906	4.708	5.104	4.759	5.101	6.984	5.567
% Recaudado al día	59%	69%	65%	59%	62%	55%	54%	58%	59%	61%	67%	61%
Recuperaciones (B)	1.783	3.759	9.878	2.993	2.811	2.154	2.984	3.145	4.361	3.102	2.695	2.719
Recaudación (A+B)	7.054	10.664	16.062	8.659	9.736	7.061	7.692	8.249	9.119	8.203	9.679	8.286
% Recaudado total	79%	106%	169%	91%	88%	80%	88%	93%	113%	98%	93%	91%

Gráficamente, podemos ver la evolución en forma mensual, donde comienza con un 79% logrando mantenerse, sobre el 80% durante el año y sobre el 90% en los últimos meses.



En este caso las medidas adoptadas por el gobierno, que permitió hacer retiro de los fondos previsionales individuales, podría ser un factor que influyó el comportamiento de pagos, aumentando después de septiembre 2020, periodo que coincide con los pagos de las solicitudes de retiro entregadas por las administradoras de fondos de pensiones.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 6 Efectivo y efectivo equivalente

La composición del rubro Efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes conceptos:

Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Banco en CLP	117.407	136.713
Depósitos a plazo	410.486	404.010
Cuotas de fondos mutuos (*)	369.013	200.099
Total	896.906	740.822

(*) Cuotas de Fondos Mutuos:

Institución	Moneda	Cantidad de Cuotas	Valor cuota \$	31.12.2020 M\$
Banco Security	Pesos	136.770,8861	2.698,0397	369.013
Total				369.013

Institución	Moneda	Cantidad de Cuotas	Valor cuota \$	31.12.2019 M\$
Banco Santander		143.404,6558	1.395,3454	200.099
Total				200.099

Nota 7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta activos financieros a valor razonable con efectos en resultados.

Nota 8 Activos financieros a costo amortizado

(a) Activos

Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Inversiones no registradas		
Mutuos Fines Generales	3.412.678	7.217.842
Mutuos Habitacionales	12.533.922	9.016.192
Leasing Habitacional	21.189.306	17.265.470
Total activos financieros al costo amortizado	37.135.906	33.499.504
Menos: Porción no corriente	37.132.380	33.499.504
Porción corriente	3.526	-

En general los activos financieros a costo amortizado del fondo tienen una tasa de interés anual de 4,55% para los Mutuos Fines Generales, 5,55% para los Mutuos Habitacionales y 9,72% para los Leasing Habitacional a diciembre de 2020. Tienen un vencimiento promedio de entre 17 y 20 años, culminando para el año 2041.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 8 Activos financieros a costo amortizado, continuación

(b) Efecto en Resultados

Concepto	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Resultados Realizados	2.139.101	1.674.259
Resultados No realizados	1.228.936	767.548
Total ganancias netas	3.368.037	2.441.807

(c) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2020				31.12.2019			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total	Nacional	Extranjero	Total	% del total
	M\$	M\$	M\$	de activos	M\$	M\$	M\$	de activos
Inversiones no registradas								
Mutuos Fines Generales	3.412.678	-	3.412.678	8,65%	7.217.842	-	7.217.842	23,30%
Mutuos Habitacionales	12.533.922	-	12.533.922	31,79%	9.016.192	-	9.016.192	25,00%
Leasing Habitacional	21.189.306	-	21.189.306	53,74%	17.265.470	-	17.265.470	37,98%
Total	37.135.906	-	37.135.906	94,18%	33.499.504	-	33.499.504	86,28%

(d) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:

Movimientos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	33.499.504	21.162.402
Intereses y reajustes	1.228.936	767.548
Adiciones	13.734.609	22.432.276
Prepagos de Activos financieros a costo amortizado	(11.306.141)	(10.836.956)
Provisión por deterioro	(21.002)	(25.766)
Saldo final al ejercicio informado	37.135.906	33.499.504
Menos: Porción no corriente	37.132.380	33.499.504
Porción corriente	3.526	-

Nota 8 Activos financieros a costo amortizado, continuación

(e) El movimiento Provisión de deterioro se resume a continuación:

Movimientos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01 de enero	(25.766)	-
Incremento	4.764	(25.766)
Utilización	-	-
Monto revertido no usado	-	-
Saldo final al ejercicio informado	(21.002)	(25.766)

(f) Garantías asociadas a los Activos financieros a costo amortizado

Concepto	31.12.2020	LTV
	M\$	(*)
Mtuos Fines Generales	5.088.021	68,32%
Mtuos Habitacionales	18.908.223	69,63%
Leasing Habitacional	33.535.747	60,10%
Total garantías asociadas a los Activos financieros al costo amortizado	57.531.990	64,04%

(*) LTV Loan to valúe.

Nota 9 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

Nota 10 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta saldo en el rubro propiedades de inversión.

Nota 11 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene pasivos a valor razonable con efecto en resultados.

Nota 12 Préstamos

Préstamo	31.12.2020		31.12.2019	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamo bancario	5.208.343	-	2.802.820	-
Total	5.208.343	-	2.802.820	-

La conciliación de los cambios en los pasivos surgidos de actividades de financiación se resume a continuación:

Movimientos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	2.794.022	-
Obtención de Préstamos	3.539.046	2.794.022
Liquidación de Préstamos	(1.433.029)	-
Intereses y reajustes	308.304	8.798
Saldo final al ejercicio informado	5.208.343	2.802.820

FONDO DE INVERSIÓN WEG-2
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 12 Préstamos, continuación

Préstamos vigentes al 31-12-2020:

País	Nombre acreedor	Moneda	Fecha de Otorgamiento	Tipo de amortización	Tasa anual %	Monto insoluto UF	Total corriente al 31.12.2020 M\$				Total No corriente al 31.12.2020 M\$	
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Totales		
Chile	Banco Security	UF	23-08-2018	Bullet	1,66	16.508,02			487.336	487.336		
Chile	Banco Security	UF	30-08-2018	Bullet	1,67	6.963,77			206.001	206.001		
Chile	Banco Security	UF	25-10-2018	Bullet	1,68	14.225,16			424.031	424.031		
Chile	Banco Security	UF	01-08-2019	Bullet	1,64	10.840,00			329.302	329.302		
Chile	Banco Security	UF	24-01-2020	Bullet	1,73	70.591,90	2.115.674			2.115.674		
Chile	Banco Security	UF	05-02-2020	Bullet	1,74	30.000,00		898.179		898.179		
Chile	Banco Security	UF	13-02-2020	Bullet	1,74	25.000,00		747.820		747.820		
						Total	174.128,85	2.115.674	1.645.999	1.446.670	5.208.343	-

Préstamos vigentes al 31-12-2019

País	Nombre acreedor	Moneda	Fecha de Otorgamiento	Tipo de amortización	Tasa anual %	Monto insoluto UF	Total corriente al 31.12.2019 M\$				Total No corriente al 31.12.2019 M\$	
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Totales		
Chile	Banco Security	UF	23-08-2018	Bullet	1,66	16.508,02			474.894	474.894		
Chile	Banco Security	UF	30-08-2018	Bullet	1,67	6.963,77			198.675	198.675		
Chile	Banco Security	UF	25-10-2018	Bullet	1,68	14.225,16			408.088	408.088		
Chile	Banco Security	UF	25-06-2019	Bullet	2,13	27.200,00			784.771	784.771		
Chile	Banco Security	UF	10-07-2019	Bullet	2,19	21.700,00			625.325	625.325		
Chile	Banco Security	UF	01-08-2019	Bullet	1,64	10.840,00			311.067	311.067		
						Total	97.436,95	-	-	2.802.820	2.802.820	-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones

(a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones:

Conceptos	Corriente		No Corriente	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar	1.228.084	1.221.443	-	-
Total	1.228.084	1.221.443	-	-

Las cuentas por cobrar corresponden a los dividendos que se generan mensualmente producto de los contratos hipotecarios.

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 30 días).

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre Entidad	País	Moneda	Tasa	Tipo	Antigüedad				Total M\$
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	12 meses o mas	
Deudores varios	-	-	Chile	M\$	-	-	-	238.502	645.904	343.678	1.228.084
Total							-	238.502	645.904	343.678	1.228.084

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre Entidad	País	Moneda	Tasa	Tipo	Antigüedad				Total M\$
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	12 meses o mas	
Deudores varios	-	-	Chile	M\$	-	-	-	450.959	561.487	208.997	1.221.443
Total							-	450.959	561.487	208.997	1.221.443

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

(b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones:

Conceptos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Cuentas por pagar AGF	-	83
Auditoría	2.907	6.260
Otras cuentas por pagar	3	-
Gastos 134 Contratos	20.871	15.458
Gastos Administración	41.870	48.146
BackOffice	3.286	6.437
DCV registros	211	311
Gastos Bancarios	356	-
Licencia Software	-	1.062
Total	69.504	77.757

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 30 días).

FONDO DE INVERSIÓN WEG-2
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 13 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones, continuación

Al 30 de diciembre de 2020, el detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre Entidad	País	Moneda	Tasa efectiva	Tasa nominal	Tipo amortización	Vencimientos			Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Auditoria	89.907.300-2	KPMG Auditores Consultores Ltda.	Chile	M\$	-	-	-	2.907	-	-	2.907
BackOffice	76.513.692-K	Fund Services Spa	Chile	M\$	-	-	-	3.286	-	-	3.286
Gastos 134 Contratos	-	-	Chile	M\$	-	-	-	20.871	-	-	20.871
Gastos Administración	-	-	Chile	M\$	-	-	-	41.870	-	-	41.870
DCV registros	-	-	Chile	M\$	-	-	-	211	-	-	211
Legales y Notariales	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	-	-	Chile	M\$	-	-	-	3	-	-	3
Comité de vigilancia	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	-
Publicaciones	-	-	Chile	M\$	-	-	-	-	-	-	-
Gastos bancarios	-	-	Chile	M\$	-	-	-	356	-	-	356
Total								69.504	-	-	69.504

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle de las cuentas y documentos por pagar por operaciones es el siguiente:

Conceptos	RUT	Nombre Entidad	País	Moneda	Tasa efectiva	Tasa nominal	Tipo amortización	Vencimientos			Total M\$
								Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	
Administradora	76-503.272-5	WEG Administradora General de Fondos S.A	Chile	M\$	-	-	-	83	-	-	83
Auditoria	77.802.430-6	EY Servicios Profesionales De Auditoria Y Asesorías Spa	Chile	M\$	-	-	-	6.260	-	-	6.260
Licencia Software	76.210.223.-4	ICG Servicios Informáticos	Chile	M\$	-	-	-	1.062	-	-	1.062
BackOffice	76.513.692-K	Fund Services Spa	Chile	M\$	-	-	-	6.437	-	-	6.437
Gastos 134 Contratos	-	-	Chile	M\$	-	-	-	15.458	-	-	15.458
Gastos Administración	-	-	Chile	M\$	-	-	-	48.146	-	-	48.146
DCV registros	-	-	Chile	M\$	-	-	-	311	-	-	311
Total								77.757	-	-	77.757

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 14 Remuneraciones Sociedad Administradora

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Cuentas por pagar con Sociedad Administradora	34.474	32.203
Total	34.474	32.203

El saldo de esta cuenta corresponde a la comisión de administración devengada por el Fondo durante el mes de diciembre de 2020 y 2019, que fue pagada a la Sociedad Administradora durante los primeros cinco días del mes siguiente.

Nota 15 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Dividendos por pagar	318.613	415.203
Total	318.613	415.203

Nota 16 Otros activos y otros pasivos

(a) Otros activos

Porción corriente

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene otros activos.

Porción no corriente

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Asesorías por mutuos hipotecarios pagadas de forma anticipada	171.212	156.130
Total	171.212	156.130

La asesoría por mutuos hipotecarios pagadas de forma anticipada.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 16 Otros activos y otros pasivos, continuación

(b) Otros pasivos

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Recaudación por Ingresar	14.256	119.464
Total	14.256	119.464

Las recaudaciones por ingresar corresponden a recaudaciones cobradas, pero que a la fecha no había ocurrido el corte de cupón.

Nota 17 Intereses y reajustes

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Intereses contratos de leasing y mutuos habitacional percibidos y mutuos con fines generales	2.139.101	1.674.259
Intereses contratos de leasing y mutuos habitacional devengados y mutuos con fines generales	1.228.936	767.548
Total	3.368.037	2.441.807

Nota 18 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 42.352.975 para la serie A y 129.541.618 para la serie I. A la fecha de este estado financiero, las cuotas Suscritas y Pagadas ascienden a 1.700 para la serie A y 28.138.602 para la serie I con un valor de \$1.208,6624 para la serie A y para la serie I es \$1.211,9819 (28.133.853 cuotas, con un valor de \$ 1.158,2365 al 31 de diciembre de 2019).

Serie A

Al 31 de diciembre de 2020:

(i) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Emisión vigente	Emitidas.	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
31.12.2020	42.352.975	-	1.700	1.700

Nota 18 Cuotas emitidas, continuación

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Emitidas	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio 01.07.2020	42.352.975	-	-	-
Emisiones del período		-	1.700	1.700
Transferencias (**)		-	-	-
Disminuciones		-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2020	42.352.975	-	1.700	1.700

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2020.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria

Serie I

Al 31 de diciembre de 2020:

(02) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Emisión vigente	Emitidas	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
31.12.2020	129.541.618	-	28.138.602	28.138.602

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Emitidas	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio 01.01.2020	129.541.618	-	28.133.853	28.133.853
Emisiones del período	-	-	2.818.131	2.818.131
Transferencias (**)	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	(2.813.382)	(2.813.382)
Saldo al cierre 31.12.2020	129.541.618	-	28.138.602	28.138.602

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2020.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Al 31 de diciembre de 2019:

(02) El detalle y movimientos de las cuotas vigentes al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Emisión vigente	Emitidas.	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
31.12.2019	129.541.618	--	28.133.853	28.133.853

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 18 Cuotas emitidas, continuación

(ii) Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Emitidas.	Comprometidas (*)	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio 01.01.2019	129.541.618	-	19.294.600	19.294.600
Emissiones del período	-	-	8.839.253	8.839.253
Transferencias (**)	-	-	5.634.764	5.634.764
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre 31.12.2019	129.541.618	-	28.133.853	28.133.853

(*) El cálculo del número de cuotas comprometidas, informado en la presente nota, considera el valor cuota correspondiente al 31 de diciembre de 2019.

(**) Las transferencias de cuotas no se consideran para efectos de sumatoria.

Nota 19 Reparto de beneficios a los Aportantes

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo ha repartido los siguientes dividendos.

Serie I

Al 31 de diciembre de 2020

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
21.01.2020	9,3919	264.231	Provisorio 4to trimestre 2019.
15.04.2020	9,1285	256.821	Provisorio 1er trimestre 2020.
09.06.2020	5,3662	150.972	Definitivo Ejercicio 2019.
17.07.2020	11,4604	290.182	Provisorio 2do Trimestre 2020.
02.10.2020	10,3854	264.273	Provisorio 3er trimestre 2020.
Total		1.226.479	

Al 31 de diciembre de 2019

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
29.04.2019	7,7045	159.929	Provisorio 1er trimestre 2019.
21.06.2019	6,4832	138.929	Definitivo Ejercicio 2018.
23.07.2019	7,8139	180.679	Provisorio 2do Trimestre 2019.
23.10.2019	7,6399	214.940	Provisorio 3er trimestre 2019.
Total		694.477	

Nota 19 Reparto de beneficios a los Aportantes, continuación

Serie A

Al 31 de diciembre de 2020

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
02.10.2020	10,3854	17	Provisorio 3er trimestre 2020.
Total		17	

Nota 20 Rentabilidad del Fondo

Serie A

- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a períodos móviles.
- La rentabilidad considera los repartos de dividendos y reducciones de capital, en los periodos que corresponda.
- La rentabilidad para el ejercicio actual del fondo se calcula tomando la variación entre el 31 de diciembre de 2020 y 29 de julio de 2020 (inicio de operaciones serie A).
- La rentabilidad real considera la variación de los valores cuotas convertidos a unidades de fomento (UF)

Tipo	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	3,2088%	-	-
Real	1,7922%	-	-

Serie I

- La rentabilidad de los últimos 12 y 24 meses corresponde a períodos móviles.
- La rentabilidad considera los repartos de dividendos y reducciones de capital, en los periodos que corresponda.
- La rentabilidad para el ejercicio actual del fondo se calcula tomando la variación entre el 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019.
- La rentabilidad real considera la variación de los valores cuotas convertidos a unidades de fomento (UF)

Tipo	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	8,5887%	8,5887%	16,7703%
Real	5,8094%	5,8094%	10,8978%

Nota 21 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

Nota 22 Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no ha tenido excesos de inversión.

Nota 23 Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo mantiene gravámenes por garantías otorgadas a Banco Security por M\$ 12.785.060, para respaldar deuda bancaria por M\$ 5.061.983 que está vigente hasta el 27 de octubre de 2021.

Activo Comprometido	Cantidad de Instrumentos Comprometidos	Monto Comprometido de la garantía M\$	% del Activo total del fondo	% del Patrimonio total del fondo	Tipo de Prohibición o Gravamen	Nombre del beneficiario
OTROD (*)	146	2.488.217	6,3101%	7,2956%	Prenda sin Desplazamiento	Banco Security
MG (**)	7	2.816.593	7,1429%	8,2585%	Prenda sin Desplazamiento	Banco Security
MH (***)	299	7.480.250	18,9699%	21,9327%	Prenda sin Desplazamiento	Banco Security
Total	452	12.785.060	32,4230%	37,4868%		

(*) OTROD es la clasificación que le da la CMF a Otros Instrumentos de Deuda, correspondientes a Contratos de Arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

(**) MG corresponde a Mutuos de Fines Generales.

(***) MH corresponde a Mutuos Hipotecarios.

Política De Endeudamiento Según Reglamento.

La Administradora podrá efectuar operaciones crediticias de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo, con un plazo de vencimiento que no podrá exceder del plazo de duración del Fondo, hasta por una cantidad equivalente al 49% del patrimonio del Fondo. Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66° de la LUF, no podrán exceder del 45% del activo total del Fondo. La suma total de los referidos pasivos, gravámenes y prohibiciones que pudieran afectar los bienes y valores que integren el activo del Fondo, incluyendo los pasivos exigibles que mantenga el Fondo, no podrán exceder del 50% del patrimonio del Fondo.

Nota 24 Custodia de valores

Los activos financieros del Fondo permanecen en custodia según el siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2020:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del Fondo	Monto custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del Fondo
Weg Administradora General de Fondos	26.178.367	70,49%	66,38845%	-	-	-
Unidad Leasing Habitacional	10.957.539	29,51%	27,78837%	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	37.135.906	100%	94,1768%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2019:

Entidades	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total activo del Fondo	Monto custodiado M\$	% sobre total de inversiones en instrumentos emitidos por emisores extranjeros	% sobre total activo del Fondo
Weg Administradora General de Fondos	25.830.742	77,11%	72,52180%	-	-	-
Unidad Leasing Habitacional	7.668.762	22,89%	21,53064%	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	33.499.504	100%	94,0524%	-	-	-

Nota 25 Partes relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el Artículo N°100 de la Ley de Mercado de Valores.

(a) Remuneración por administración

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija mensual equivalente a:

Serie	Remuneración Fija
Serie I	Hasta un 1,19% anual (IVA incluido).
Serie A	Hasta un 2,38% anual (IVA incluido).

Al 31 de diciembre de 2020, el total de remuneración por administración del período ascendió a M\$388.140 (Al 31 de diciembre de 2019 M\$ 310.747).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 25 Partes relacionadas, continuación

(b) Tenencia de cuotas por la Administradora, Entidades Relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus Personas relacionadas, sus Accionistas y los Trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración, no mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación:

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020:

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Sociedad Administradora	0,00%	1.397	1.700	-	3.097	3.693	0,01%
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-	0,00%
Accionistas de la Sociedad Administradora	0,18%	49.500	-	-	49.500	59.020	0,20%
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2019:

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Sociedad Administradora	0,01%	1.397	-	-	1.397	1.618	0,00%
Personas relacionadas	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%
Accionistas de la Sociedad Administradora	0,26%	49.500	-	-	49.500	57.333	0,18%
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Nota 26 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo 12 Ley N°20.712)

Al 31 de diciembre de 2020, la Administradora mantiene póliza de garantía N° 6165631, con Seguros Generales Suramericana S.A, de acuerdo con el siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	Seguros Generales Suramericana S.A.	Banco Santander	11.500	10.01.2020-10.01.2021

Nota 26 Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo 12 Ley N°20.712), continuación

Al 31 de diciembre de 2019, la Administradora mantiene póliza de garantía N°01-23-010182, con Aseguradora Porvenir (ASPOR) S.A., de acuerdo al siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	Aseguradora Porvenir (ASPOR) S.A.	Banco Santander	10.000	10.01.2019-10.01.2020

La referida póliza de seguro fue constituida como garantía por la Administradora, en beneficio del Fondo, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración de este, de acuerdo a la Ley N°20.712 sobre Administración de fondos de terceros y carteras individuales y a las instrucciones impartidas por la Norma de Carácter General N°125 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Nota 27 Costo de transacción

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Corretaje	2	-
Total	2	-
% sobre el activo del fondo	0,0000	-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 28 Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo presenta otros gastos de operación según el siguiente detalle:

Conceptos	31.12.2020	31.12.2019	01.10.2020 al	01.10.2019 al
	M\$	M\$	31.12.2020	31.12.2019
			M\$	M\$
Publicaciones	256	225	(73)	112
Gastos por administración de contratos	102.721	44.329	21.392	25.440
Asesoría de mutuos hipotecarios	27.935	18.571	841	(623)
backOffice	65.816	43.477	13.345	15.235
Abogados	29.722	3.417	(788)	919
DCV Registros	3.649	4.314	861	666
Auditoría	5.782	6.301	(405)	1.306
Remate cuotas C. de bolsa	-	107	-	(8.893)
Licencia de Software	8.269	6.071	-	6.071
CMF	389	-	-	-
Total	244.540	126.812	35.173	40.233
% sobre el activo del fondo	0,6202%	0,3560%	0,0892%	0,1130%

Nota 29 Información estadística

Al 31 de diciembre de 2020:

Serie I

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N°
	\$	\$	M\$	Aportantes
Enero (*)	1.155,7835	1.155,7835	32.516.643	9
Febrero (*)	1.165,8974	1.165,8974	32.801.186	9
Marzo (*)	1.176,4367	1.176,4367	33.097.697	9
Abril	1.178,0546	1.178,0546	33.143.215	9
Mayo	1.185,5084	1.185,5084	33.352.919	9
Junio	1.186,4057	1.186,4057	30.040.351	9
Julio	1.180,9604	1.180,9604	29.902.474	9
Agosto	1.185,6475	1.185,6475	30.021.153	9
Septiembre	1.192,0588	1.192,0588	30.333.573	9
Octubre	1.192,0365	1.192,0365	30.333.005	9
Noviembre	1.204,9811	1.204,9811	30.662.399	9
Diciembre	1.211,9819	1.211,9819	34.103.476	10

(*) El valor cuota no incluye en efecto de dividendos provisorios de M\$318.613.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Nota 29 Información estadística, continuación

Serie A:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Julio	1181,4665	1181,4665	2.008	1
Agosto	1187,0959	1187,0959	2.018	1
Septiembre	1192,3306	1192,3306	2.027	1
Octubre	1.191,1282	1.191,1282	2.025	1
Noviembre	1.202,8694	1.202,8694	2.045	1
Diciembre	1.208,6624	1.208,6624	2.055	1

Al 31 de diciembre de 2019:

Serie Única:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero (*)	1.106,2157	1.106,2157	21.473.417	6
Febrero (*)	1.110,6589	1.110,6589	23.061.999	7
Marzo (*)	1.115,5915	1.115,5915	23.164.421	7
Abril	1.116,2424	1.116,2424	23.177.936	7
Mayo	1.124,9008	1.124,9008	23.357.721	8
Junio	1.129,0355	1.129,0355	24.413.543	8
Julio	1.128,1565	1.128,1565	26.085.856	9
Agosto	1.132,8698	1.132,8698	28.097.565	9
Septiembre	1.140,0661	1.140,0661	29.479.349	9
Octubre	1.137,1112	1.137,1112	31.991.319	9
Noviembre	1.148,5616	1.148,5616	32.313.463	9
Diciembre	1.158,2365	1.158,2365	32.585.655	9

(*) El valor cuota no incluye en efecto de dividendos provisorios de M\$415.203.

Nota 30 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún Organismo Fiscalizador.

Nota 31 Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no ha realizado valorización económica de sus cuotas.

Nota 32 Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo de Inversión no posee control directo o indirecto sobre sociedades.

Nota 33 Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo no presenta juicios y contingencias

Nota 34 Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

Nota 35 Hechos posteriores

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de presentación de este informe se repartió el siguiente dividendo:

Serie A:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
22.01.2021	9,8553	17	Provisorio 4to trimestre 2020.

Serie I:

Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
22.01.2021	9,8906	278.307	Provisorio 4to trimestre 2020.

La administradora contrató póliza de garantía N° 6660115, con Seguros Generales Suramericana S.A. de acuerdo con el siguiente detalle:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde – Hasta)
Póliza de seguro	Seguros Generales Suramericana S.A.	Banco Santander	12.500	11.01.2021-10.01.2022

La referida póliza de seguro fue constituida como garantía por la Administradora, en beneficio del Fondo, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la administración de este, de acuerdo a la Ley N°20.712 sobre Administración de fondos de terceros y carteras individuales y a las instrucciones impartidas por la Norma de Carácter General N°125 de la Comisión para el Mercado Financiero.

No han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

ESTADOS COMPLEMENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2020

(A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Descripción	Monto invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	37.132.380	-	37.132.380	94,1678
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total	37.132.380	-	37.132.380	94,1678

ESTADOS COMPLEMENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.368.382	1.791.545
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	6.293	17.260
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	222.988	89.918
Intereses percibidos en títulos de deuda	2.139.101	1.674.259
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	10.108
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.233.827	767.647
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	128	99
Valorización de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.228.936	767.548
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	4.763	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(955.999)	(578.044)
Gastos financieros	(320.158)	(137.223)
Comisión de la Sociedad Administradora	(388.140)	(310.747)
Remuneración del comité de vigilancia	(3.159)	(3.262)
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(244.540)	(126.812)
Otros gastos	(2)	-
Diferencias de cambio	22.429	28.133
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	2.668.639	2.009.281

ESTADOS COMPLEMENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	1.412.383	1.213.501
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.368.382	1.791.545
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(955.999)	(578.044)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(1.129.906)	(555.598)
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	292.691	49.992
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	292.691	85.866
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	1.299.367	224.795
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(35.874)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(970.802)	(138.929)
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	(35.874)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(35.874)	(35.874)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	35.874	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	575.168	707.895