



Fondo de Inversión WEG-3 Renta Residencial

Portfolio Manager: Fernando Gardeweg - Matías D'Alencón

Informe Trimestral Diciembre 2023

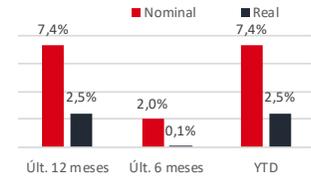
Términos de Inversión

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

Patrimonio \$	31-12-23	\$	10.449.918.097
Valor cuota	31-12-23	\$	1.368
Valor cuota bursátil (últ. Transacción)	26-09-23	\$	1.100
Valor cuota Inicial	08-08-18	\$	1.000

Rentabilidad Histórica

	2021				2022				2023			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Nominal	-0,1%	3,3%	0,1%	5,9%	3,0%	9,1%	4,3%	5,5%	1,8%	3,3%	0,2%	1,8%
Real	-1,2%	2,2%	-1,1%	2,8%	0,6%	4,6%	0,7%	2,9%	0,5%	1,8%	-0,1%	0,2%



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

Estrategia del Fondo

Invertir sus recursos para obtener renta residencial. En esta primera etapa invierte en unidades en fase final de su construcción, lo que permite diversificar riesgo, otorgar flexibilidad y reducir los plazos en la generación de flujos. El Fondo comenzó a entregar dividendos trimestrales a partir del 2020. A partir de septiembre de 2021, el pago de dividendos ha sido mensual.

Comentario del Fondo

El Fondo puede invertir en departamentos o edificios residenciales dentro de Chile. El Fondo recibe ingresos asociados al arriendo, genera gastos por conceptos de corretaje, mantención, contribuciones, financiamiento bancario, etc., puede vender parte de sus propiedades y reajusta el valor de su inversión en base a tasaciones de terceros.

Al 31 de diciembre de 2023 se ha ejecutado la compra de 280 propiedades, y se han vendido 4 unidades.

Dividendos

	\$/Cuota			UF/Cuota		
	Dividendo	Dismin. Capital	Total	Dividendo	Dismin. Capital	Total
2022 Ene	3,9		3,9	0,00012		0,00012
Feb	3,9		3,9	0,00012		0,00012
Mar	4,0		4,0	0,00013		0,00013
Abr	4,0		4,0	0,00013		0,00013
May	4,1		4,1	0,00013		0,00013
Jun	4,1		4,1	0,00013		0,00013
Jul	4,2		4,2	0,00013		0,00013
Ago	4,2		4,2	0,00013		0,00013
Sept	4,1		4,1	0,00012		0,00012
Oct	4,1		4,1	0,00012		0,00012
Nov	4,1		4,1	0,00012		0,00012
Dic	3,9		3,9	0,00011		0,00011
2023 Ene	2,4		2,4	0,00007		0,00007
Feb	2,4		2,4	0,00007		0,00007
Mar	2,5		2,5	0,00007		0,00007
Abr	2,5		2,5	0,00007		0,00007
May	2,5		2,5	0,00007		0,00007
Jun	2,5		2,5	0,00007		0,00007
Jul	1,5		1,5	0,00004		0,00004
Ago	1,5		1,5	0,00004		0,00004
Sept	1,5		1,5	0,00004		0,00004
Oct	1,2		1,2	0,00000		0,00000
Nov	0,5		0,5	0,00000		0,00000
Dic	0,7		0,7	0,00000		0,00000

Retorno últ. 12 meses

CLP + 7,4%

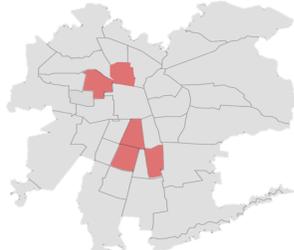
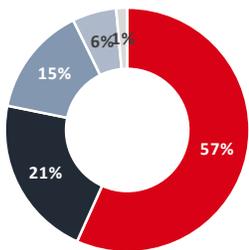
Equivalente a

UF + 2,5%

Características de la Inversión

UBICACIÓN EN SECTORES CONSOLIDADOS

En total el Fondo cuenta con 276 departamentos ubicados en 13 edificios distintos.

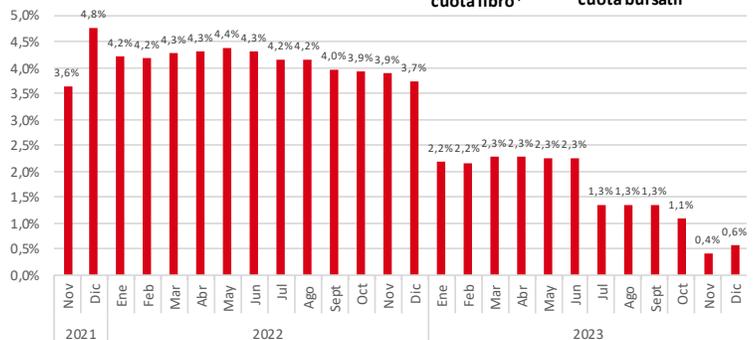


- San Miguel
- Quinta Normal
- La Cisterna
- La Granja
- Independencia

Dividend Yield

Dividend Yield Anualizado

UF+%



Dividend Yield promedio 2023

1,6%

Respecto a valor cuota libro*

2,0%

Respecto a valor cuota bursátil*

* Dividend Yield se calcula en base a la suma de los dividendos repartidos durante los últimos 12 meses, dividido por el valor cuota libro (o bursátil según corresponda) al 31 de diciembre 2023.



Fondo de Inversión WEG-3 Renta Residencial

Portfolio Manager: Fernando Gardeweg - Matías D'Alencon

Informe Trimestral Diciembre 2023

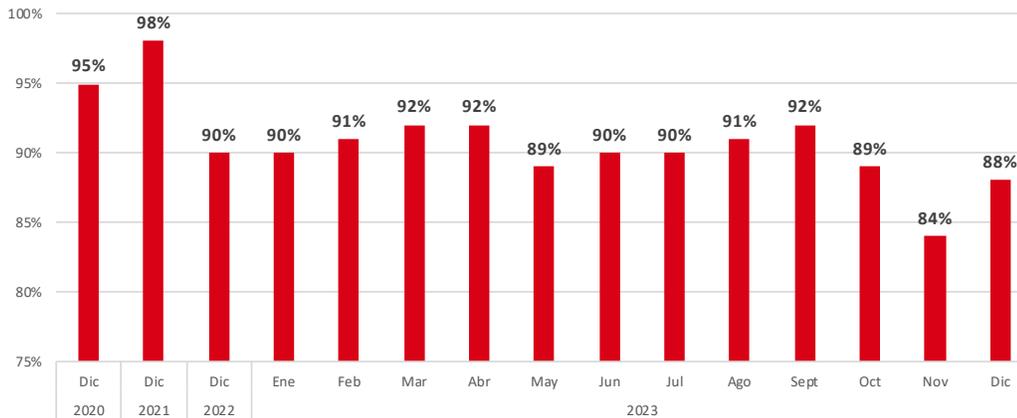
Arriendos Mensuales

	2020	2021	2022	2023											
				Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic
Arriendos Netos	4	23	0	0	4	2	0	-7	2	1	1	3	-4	-13	12
Arriendos Acumulados	224	247	247	247	251	253	253	246	248	249	250	253	245	232	244
Dptos Comprados e inscritos en CBR*	236	251	275	275	275	275	276	276	276	276	276	276	276	276	276
% Dptos. Arrendados	95%	98%	90%	90%	91%	92%	92%	89%	90%	90%	91%	92%	89%	84%	88%
Disponibles	12	4	28	28	24	22	23	30	28	27	26	23	31	44	32

*CBR: Conservador de Bienes Raíces

La ocupación total durante el cuarto trimestre 2023 para el mercado de Renta Residencial Multifamily en el Gran Santiago fue de 88,1% (Reporte N° 36, BDO).

Ocupación



El Fondo, al cierre del 2023 tuvo una vacancia del 12%.

Comportamiento de pago de los arriendos

Si bien el atraso ha aumentado, a lo más se tienen 2 arrendatarios con 2 meses de atrasos. Durante el último mes se vió una disminución en los atrasos.

Mora:	2021	2022				2023			
Mensualidades		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Al día	243	244	256	253	243	243	242	242	238
1 atraso	3	4	2	5	4	10	8	9	6
2 atrasos	0	1	0	0	1	0	0	2	0
Más de 3 atrasos	1	1	0	0	0	0	0	0	0