

Fondo WEG-1 Renta Residencial

Portfolio Managers: Fernando Gardeweg - Eduardo Escaffi / Informe Mensual Noviembre 2019



Patrimonio	31-11-2019	\$ 42.675.816.899	Aportantes: 79
Valor cuota	31-11-2019	\$ 1.168.240	Aportantes institucionales: 7
Valor cuota Inicial	01-02-16	\$ 1.000.000	% Fondo invertido por relacionados a AGF: 9%

Estrategia del Fondo: Invertir en propiedades que cuentan con contratos de arrendamiento con opción de compraventa (Leasing Habitacional, CLH), y mutuos hipotecarios endosables (MHE). Proporcionar a los partícipes un flujo de caja mensual de manera estable en el tiempo, que proviene de este portfolio diversificado de propiedades y contratos.

Rentabilidad Histórica

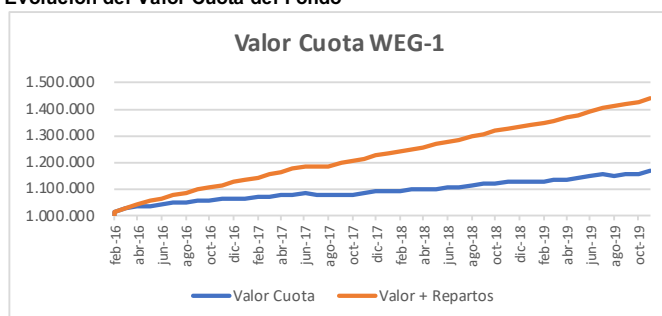
	Ult. 12 Meses	Ult. 6 meses	Ult. 3 meses	YTD	TIR Flujos	jun-19	jul-19	ago-19	sept-19	oct-19	nov-19	Inception
Nominal	9,48%	4,96%	2,34%	8,73%	9,76%	1,16%	0,80%	0,62%	0,68%	0,60%	1,06%	42%
Real	6,90%	3,27%	1,51%	6,28%	7,00%	0,65%	0,62%	0,48%	0,48%	0,54%	0,50%	31%

Las rentabilidades mostradas en esta ficha son rentabilidades nominales y reales según mes calendario (en pesos chilenos después de comisión). TIR Flujos: Retorno de los flujos repartidos, medidos como TIR promedio desde inicio de la operación.

Comentario del Fondo

El Fondo WEG-1 Renta Residencial distribuyó en noviembre el dividendo provisorio N°44 por un monto de \$ 209.235.226 equivalente a \$5.728 por cuota. Durante noviembre se incorporaron 55 propiedades, totalizando 1.375 propiedades y 229 contratos de mutuos hipotecarios endosables.

Evolución del Valor Cuota del Fondo



Distribución de Propiedades y MHE por Comuna

Comuna	Leasing Habitacional		Mutuo Hipotecario		Total	
	N° Propiedades	% Total	N° Propiedades	% Total	N° Propiedades	% Total
PUENTE ALTO	179	13%	43	19%	222	14%
MAIPU	131	10%	31	14%	162	10%
MAULE	36	3%	0	0%	36	2%
BUIN	57	4%	0	0%	57	4%
LA FLORIDA	58	4%	7	3%	65	4%
PUDAHUEL	49	4%	6	3%	55	3%
TALCA	86	6%	1	0%	87	5%
QUILICURA	31	2%	7	3%	38	2%
SAN BERNARDO	37	3%	4	2%	41	3%
LA PINTANA	22	2%	1	0%	23	1%
Otras Comunas	689	50%	129	56%	818	51%
Total	1.375	100%	229	100%	1.604	100%

Últimos Repartos

Fecha	Dividendo	Capital	Total cuota
06-oct-18	\$4.399	\$815	\$5.214
08-nov-18	\$5.381	\$966	\$6.347
06-dic-18	\$4.601	\$838	\$5.439
04-ene-19	\$5.890	\$1.074	\$6.964
06-feb-19	\$4.585	\$839	\$5.424
06-mar-19	\$5.739	\$769	\$6.508
04-abr-19	\$5.264	\$867	\$6.131
06-may-19	\$4.311	\$1.273	\$5.584
06-jun-19	\$5.236	\$1.942	\$7.178
05-jul-19	\$4.862	\$2.095	\$6.958
14-ago-19	\$5.230	\$0	\$5.230
05-sept-19	\$5.079	\$0	\$5.079
07-oct-19	\$4.173	\$0	\$4.173
07-nov-19	\$5.728	\$0	\$5.728

Términos de Inversión

Valor Cuota (NAV)	Diario
Pago de Dividendos	Mensual, se reparte el 100% de los ingresos percibidos.
Vencimiento del Fondo	Diciembre de 2022
Comisión Fija	12% de los ingresos percibidos
Comisión Variable	No hay
Ticker BCS	CFIWEG-1
Inversión Mínima	1 cuota
Audidores	EY
Comité de vigilancia:	Luis Grez Jordán Iván Vera Palma Gonzalo Sorolla Parker

Para más información: www.agfweg.cl, weg@agfweg.com
AGF WEG, Los Militares 5953, oficina 1601, Las Condes T: +56 2 2957 4749

Fondo WEG-1 Renta Residencial

Portfolio Manager: Fernando Gardeweg- Eduardo Escaffi



Información al cierre de Septiembre 2018

Principales indicadores de la cartera	dic-16	dic-17	dic-18	mar-19	jun-19	sept-19
Monto de la Cartera (UF)	110.658	288.230	634.854	1.100.077	1.237.502	1.501.419
Número de Contratos	144	320	698	1.139	1.260	1.345
Plazo Promedio contratos (meses)	217	214	232	169	173	175
Valor Promedio Compra Propiedades (UF)	897	1.067	1.082	848	888	898
Tasación Promedio Propiedades (UF)	1.185	1.373	1.445	1.275	1.314	1.311
Valor Promedio Contratos (UF)	768	919	924	730	763	771
Arriendo Promedio Mensual (UF)	7,6	8,7	9,7	8,7	8,9	8,8
Duration Promedio (años)	8,2	8,2	6,8	5,4	5,5	5,6
Interés de los Contratos (UF +)	12,0%	12,0%	11,2%	11,1%	11,1%	11,0%
Interés Promedio Compra CLH (UF +)	10,1%	9,9%	9,4%	9,0%	9,0%	8,9%
Relación Valor Ctos. + Garantía/ Valor Propiedades	74%	74%	72%	54%	57%	58%
Relación Arriendo / Renta arrendatarios	18%	18%	20%	20%	20%	20%
Carga Financiera / Renta arrendatarios	26%	25%	20%	20%	20%	20%
% Contratos con Garantía Estatal	31%	40%	57%	46%	51%	47%

Propiedades del Fondo



Comuna	# Propiedades						% sept-19
	dic-16	dic-17	dic-18	mar-19	jun-19	sept-19	
PUENTE ALTO	30	50	86	150	160	186	14%
MAIPU	20	38	59	101	112	131	10%
MAULE	0	2	35	36	36	36	3%
BUIN	0	6	50	52	53	52	4%
LA FLORIDA	0	19	29	43	50	57	4%
PUDAHUEL	9	17	27	42	45	53	4%
TALCA	0	7	66	73	73	84	6%
QUILICURA	0	14	23	28	29	33	2%
SAN BERNARDO	0	11	20	26	31	37	3%
LA PINTANA	5	11	16	20	22	23	2%
Otras Comunas	80	145	317	568	649	653	49%
Total	144	320	728	1.139	1.260	1.345	100%

Análisis de los atrasos del fondo

Fecha	dic-17	jun-18	sept-18	dic-18	mar-19	jun-19	sept-19
Valor UF	26.798,14	27.158,77	27.357,45	27.565,79	27.565,76	27.903,30	28.048,53
Activo Fondo M\$	8.021.938	13.274.441	16.778.865	20.977.386	30.324.450	34.359.515	34.359.515

Arriendos por Cobrar M\$, monto de arriendos atrasados a cada cierre trimestral

Fecha	dic-17	jun-18	sept-18	dic-18	mar-19	jun-19	sept-19
1 a 3 meses	17.880	31.713	37.448	48.315	101.549	74.381	82.501
3 a 12 meses	86.562	121.032	167.823	229.894	248.358	373.955	482.229
12 meses o más	57.613	112.013	143.413	162.055	242.908	318.677	409.846
Total	162.055	264.758	348.684	440.264	592.815	767.012	974.576

Arriendos por Cobrar % atrasado sobre la cartera total

Fecha	dic-17	jun-18	sept-18	dic-18	mar-19	jun-19	sept-19
1 a 3 meses	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,2%	0,2%
3 a 12 meses	1,1%	0,9%	1,0%	1,1%	0,8%	1,1%	1,4%
12 meses o más	0,7%	0,8%	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%	1,2%
Total	2,0%	2,0%	2,1%	2,1%	2,0%	2,2%	2,8%

Arriendos por Cobrar, composición porcentual

Fecha	dic-17	jun-18	sept-18	dic-18	mar-19	jun-19	sept-19
1 a 3 meses	11%	12%	11%	11%	17%	10%	8%
3 a 12 meses	53%	46%	48%	52%	42%	49%	49%
12 meses o más	36%	42%	41%	37%	41%	42%	42%

Exposición Neta (Valores en UF)

Fecha	# Contratos morosos	Monto en UF de cuotas adeudadas	Saldo insoluto Contratos con Deuda	a		b		Exposición Neta
				Total deuda Contratos + Cuotas	Valor tasación contratos atrasados	b-a		
dic-16	37	1.083	25.600	26.683	46.048	19.365	52.184	
dic-17	95	4.800	73.638	78.438	130.622	84.871	114.163	
mar-18	144	6.792	111.299	118.091	202.962	130.578	173.227	
jun-18	182	8.934	154.657	163.591	277.754	130.578	275.359	
sept-18	217	11.406	182.402	193.808	324.386	130.578	327.572	
dic-18	316	15.791	278.900	294.691	467.918	173.227	360.490	
mar-19	525	20.622	347.509	368.130	641.489	275.359	360.490	
jun-19	596	28.265	436.072	464.337	791.910	327.572	360.490	
sept-19	679	34.746	456.608	491.354	851.844	360.490	360.490	

Compras mensuales de Contratos

Mes	Nº Ctos	Valor compra Contratos UF	Años Contrato	Dividendo Promedio	Valor contrato/valor compra propiedad	Valor contrato/Valor tasación propiedad
feb-16	20	15.161	17	8,1	76%	56%
mar-16	32	25.241	16	8,2	82%	63%
abr-16	11	7.998	18	7,3	83%	52%
may-16	11	8.073	19	7,0	72%	64%
jun-16	9	8.267	20	8,5	66%	66%
jul-16	8	4.789	19	5,6	58%	53%
ago-16	12	8.511	19	6,7	71%	57%
sept-16	9	6.172	19	6,5	59%	42%
oct-16	13	11.211	20	8,1	76%	66%
nov-16	9	7.138	20	7,4	75%	58%
dic-16	10	8.464	18	8,5	71%	59%
ene-17	14	10.935	19	7,4	69%	60%
feb-17	5	3.508	19	6,6	62%	53%
mar-17	12	12.181	20	9,4	82%	66%
abr-17	14	13.501	19	9,4	76%	59%
may-17	10	10.414	20	9,8	76%	58%
jun-17	11	11.647	19	10,0	75%	58%
jul-17	16	17.489	20	10,2	70%	61%
ago-17	18	19.502	19	10,1	80%	65%
sept-17	19	19.819	19	9,8	67%	55%
oct-17	21	20.403	19	8,9	69%	61%
nov-17	21	20.957	20	9,0	77%	67%
dic-17	20	25.852	20	11,9	77%	63%
ene-18	39	28.672	19	6,7	63%	59%
feb-18	18	16.699	20	8,8	70%	61%
mar-18	20	22.050	20	10,0	74%	59%
abr-18	28	29.937	20	9,7	76%	68%
may-18	32	34.130	20	9,2	70%	60%
jun-18	33	44.042	20	11,3	74%	62%
jul-18	37	47.119	20	10,8	72%	64%
ago-18	29	34.129	20	10,2	77%	70%
sept-18	42	48.577	20	10,2	74%	70%
oct-18	32	43.412	20	11,4	80%	67%
nov-18	40	60.111	20	13,1	84%	70%
dic-18	37	56.766	20	13,3	80%	67%
ene-19	40	51.663	20	11,1	80%	67%
feb-19	383	141.692	18	6,4	45%	39%
mar-19	21	27.425	20	11,4	79%	67%
abr-19	35	45.780	19	11,6	82%	70%
may-19	51	58.207	20	10,6	70%	60%
jun-19	44	55.075	20	10,8	80%	67%
jul-19	48	56.673	20	9,8	86%	73%
ago-19	34	39.377	20	9,9	81%	68%
sept-19	30	37.102	20	10,5	78%	66%
Total	1.404	1.277.366	19	9,9	73%	62%

Para más información: www.agfweg.cl, weg@agfweg.com
 AGF WEG, Los Militares 5953, oficina 1601, Las Condes T: +56 2 2957 4749