

Fondo WEG-1 Renta Residencial

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



Patrimonio	31-05-19	\$ 30.928.078.497	Aportantes: 78
Valor cuota	31-05-19	\$ 1.138.946	Aportantes institucionales: 7
Valor cuota Inicial	01-02-16	\$ 1.000.000	% Fondo invertido por relacionados a AGF: 8%

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	nov-18	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19	Inception
Nominal	9,97%	4,47%	2,54%	3,72%	9,76%	1,03%	0,52%	0,66%	0,76%	0,86%	0,91%	37,33%
Real	7,33%	3,62%	1,78%	3,00%	7,35%	0,66%	0,59%	0,62%	0,73%	0,51%	0,55%	28,01%

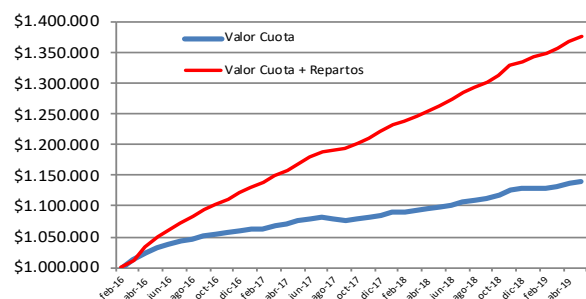
Las rentabilidades mostradas en esta ficha son rentabilidades nominales y reales según mes calendario (en pesos chilenos después de comisión). TIR Flujos: Retorno de los flujos repartidos, medidos como TIR promedio desde inicio de la operación.

Comentario del Fondo

El Fondo WEG-1 Renta Residencial distribuyó en mayo el dividendo provisorio y reducción de capital #38 por un monto de \$ 143.140.256 equivalente a \$5.584 por cuota. Durante mayo se incorporaron 35 propiedades, totalizando 1.162 propiedades y 235 contratos de mutuos hipotecarios endosables.

Distribución de Propiedades y MHE por Comuna

Evolución del Valor Cuota del Fondo



Comuna	Leasing Habitacional		Mutuo Hipotecario		Total	
	N° Propiedades	% Total	N° Propiedades	% Total	N° Propiedades	% Total
PUENTE ALTO	174	15%	45	19%	219	16%
MAIPU	117	10%	31	13%	148	11%
MAULE	36	3%	0	0%	36	3%
BUIN	53	5%	0	0%	53	4%
LA FLORIDA	54	5%	9	4%	63	5%
PUDAHUEL	44	4%	6	3%	50	4%
TALCA	74	6%	1	0%	75	5%
QUILICURA	30	3%	7	3%	37	3%
SAN BERNARDO	32	3%	4	2%	36	3%
LA PINTANA	21	2%	1	0%	22	2%
Otras Comunas	527	45%	131	56%	658	47%
Total	1.162	100%	235	100%	1.397	100%

Últimos Repartos

Fecha	Interés	Capital	Total cuota
07-may-18	\$4.727	\$822	\$5.549
06-jun-18	\$5.929	\$1.013	\$6.942
06-jul-18	\$5.148	\$997	\$6.145
06-ago-18	\$4.655	\$850	\$5.505
06-sept-18	\$5.503	\$955	\$6.458
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

Términos de Inversión

Valor Cuota (NAV)	Diario
Pago de Dividendos	Mensual, se reparte el 100% de los ingresos percibidos.
Amortización de Capital	Mensual de acuerdo a cada Cto.
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
Auditores	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 / Informe Mensual Mayo 2019



Información al cierre de Marzo 2018

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

Propiedades del Fondo



Comuna	# Propiedades				%
	dic-16	dic-17	dic-18	mar-19	
PUENTE ALTO	30	50	86	150	13%
MAIPU	20	38	59	101	9%
MAULE	0	2	35	36	3%
BUIN	0	6	50	52	5%
LA FLORIDA	0	19	29	43	4%
PUDAHUEL	9	17	27	42	4%
TALCA	0	7	66	73	7%
QUILICURA	0	14	23	28	3%
SAN BERNARDO	0	11	20	26	2%
LA PINTANA	5	11	16	20	2%
Otras Comunas	80	145	317	568	49%
Total	144	320	728	1139	100%

Arrendos por Cobrar (Morosos) M\$, monto de arrendos atrasados a cada cierre trimestral

Fecha	dic-17	mar-18	jun-18	sept-18	dic-18	mar-19
1 a 3 meses	17.880	22.436	31.713	37.448	48.315	138.057
3 a 12 meses	86.562	110.596	121.032	167.823	229.894	298.440
12 meses o mas	57.613	77.338	112.013	143.413	162.055	325.682
Total	162.055	210.370	264.758	348.684	440.264	762.179

Arrendos por Cobrar (Morosos) % atrasado sobre la cartera total

	dic-17	mar-18	jun-18	sept-18	dic-18	mar-19
1 a 3 meses	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,5%
3 a 12 meses	1,1%	1,1%	0,9%	1,0%	1,1%	1,0%
12 meses o mas	0,7%	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	1,1%
Total	2,0%	2,0%	2,0%	2,1%	2,1%	2,5%

Arrendos por Cobrar, composición porcentual

Fecha	dic-17	mar-18	jun-18	sept-18	dic-18	mar-19
1 a 3 meses	11%	11%	12%	11%	11%	18%
3 a 12 meses	53%	53%	46%	48%	52%	39%
12 meses o mas	36%	37%	42%	41%	37%	43%

Exposición Neta (Valores en UF)

Fecha	# Contratos morosos	Monto en UF de cuotas adeudadas	a		b		Exposición Neta
			Saldo Incoluto Contratos con Deuda	Total deuda Contratos + Cuotas	Valor tasación contratos atrasados	b-a	
dic-16	37	1.083	25.600	26.683	46.048	19.365	
dic-17	95	4.800	73.638	78.438	130.622	52.184	
dic-18	316	15.791	278.900	294.691	467.918	173.227	
mar-19	519	20.602	345.782	366.383	639.558	273.175	

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	41	48.577	20	10,2	74%	70%
oct-18	32	43.412	20	11,4	80%	68%
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%	68%
feb-19	383	141.692	18	6,4	45%	40%
mar-19	21	27.425	20	11,4	79%	67%
Total	1.155	983.657	19	10	71%	61%
Prepagos	16					

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