

## Fondo WEG-1 Renta Residencial

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



Patrimonio	31-03-19	\$ 27.904.807.620	Aportantes: 79
Valor cuota	31-03-19	\$ 1.131.628	Aportantes institucionales: 7
Valor cuota Inicial	01-02-16	\$ 1.000.000	% Fondo invertido por relacionados a AGF: 10%

**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 portafolio diversificado de propiedades y contratos.

### Rentabilidad Histórica

	Ult. 12 Meses	Ult. 6 meses	Ult. 3 meses	YTD	TIR Flujos	oct-18	nov-18	dic-18	ene-19	feb-19	mar-19	Inception
Nominal	9,85%	4,59%	1,94%	1,94%	9,50%	0,85%	1,03%	0,74%	0,52%	0,66%	0,76%	36,36%
Real	7,51%	3,80%	1,94%	1,94%	7,60%	0,58%	0,66%	0,62%	0,59%	0,62%	0,73%	27,48%

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 marzo el dividendo provisorio y reducción de capital #36 por un monto de \$157.025.024 equivalente a \$6.508 por cuota. Durante marzo se incorporaron 21 propiedades, totalizando 1.079 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	165	15%	45	19%	210	16%
MAIPU	109	10%	31	13%	140	11%
MAULE	36	3%	0	0%	36	3%
BUIN	52	5%	0	0%	52	4%
LA FLORIDA	50	5%	9	4%	59	4%
PUDAHUEL	42	4%	6	3%	48	4%
TALCA	75	7%	1	0%	76	6%
QUILICURA	28	3%	7	3%	35	3%
SAN BERNARDO	28	3%	4	2%	32	2%
LA PINTANA	20	2%	1	0%	21	2%
Otras Comunas	474	44%	131	56%	605	46%
<b>Total</b>	<b>1.079</b>	<b>100%</b>	<b>235</b>	<b>100%</b>	<b>1.314</b>	<b>100%</b>

### Últimos Repartos

Fecha	Interés	Capital	Total cuota
06-mar-18	\$5.235	\$909	\$6.144
06-abr-18	\$5.516	\$955	\$6.471
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

### 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	PWC
<b>Comité de vigilancia:</b>	Luis Grez Jordán Iván Vera Palma Juan Luis Orellana Iturriaga

Para más información: [www.agfweg.cl](http://www.agfweg.cl), [weg@agfweg.com](mailto:weg@agfweg.com)  
AGF WEG, Alonso de Córdova 5870, oficina 1707, Las Condes T: +56 2 2957 4749

## Fondo WEG-1 Renta Residencial

Portfolio Manager: Fernando Gardeweg- Eduardo Escaffi / Informe Mensual Marzo 2019



### Información al cierre de Diciembre 2018

Principales indicadores de la cartera	dic-16	dic-17	mar-18	jun-18	sept-18	dic-18
Monto de la Cartera (UF)	110.658	288.230	379.696	483.989	608.171	634.854
Número de Contratos	144	320	397	490	591	698
Plazo Promedio contratos (meses)	217	214	217	218	222	232
Valor Promedio Compra Propiedades (UF)	897	1.067	1.140	1.128	1.169	1.082
Tasación Promedio Propiedades (UF)	1.185	1.373	1.356	1.389	1.429	1.445
Valor Promedio Contratos (UF)	768	919	912	965	1.006	924
Arriendo Promedio Mensual (UF)	7,6	8,7	8,6	8,9	9,2	9,7
Duration Promedio (años)	8,2	8,2	8,1	8,3	8,4	6,8
Interés de los Contratos (UF +)	12,0%	12,0%	11,7%	11,4%	11,3%	11,2%
Interés Promedio Compra CLH (UF +)	10,1%	9,9%	9,9%	9,7%	9,5%	9,4%
Relación Valor Ctos. + Garantía/ Valor Prop.	74%	74%	73%	71%	71%	26%
Relación Arriendo / Renta arrendatarios	18%	18%	18%	19%	19%	20%
Carga Financiera / Renta arrendatarios	26%	25%	25%	26%	26%	20%
% Contratos con Garantía Estatal	31%	40%	50%	51%	55%	57%

### Propiedades del Fondo



### Compras mensuales de Contratos

Comuna	# Propiedades							% dic-18
	dic-16	dic-17	mar-18	jun-18	sept-18	dic-18		
PUENTE ALTO	30	50	54	57	69	81	12%	
MAIPU	20	38	42	49	53	58	8%	
MAULE	0	2	32	34	34	35	5%	
BUIN	0	6	12	44	50	50	7%	
LA FLORIDA	0	19	22	23	24	28	4%	
PUDAHUEL	9	17	19	21	24	26	4%	
TALCA	0	7	8	23	39	58	8%	
QUILICURA	0	14	15	17	18	21	3%	
SAN BERNARDO	0	11	15	16	17	20	3%	
LA PINTANA	5	11	12	13	14	16	2%	
Otras Comunas	80	145	166	193	249	305	44%	
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>320</b>	<b>397</b>	<b>490</b>	<b>591</b>	<b>698</b>	<b>100%</b>	

Mes	Nº Ctos	Valor compra Contratos UF	Años Contrato	Dividend o 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	72%	80%
nov-18	40	60.111	20	13,1	77%	80%
dic-18	37	56.766	20	13,3	78%	78%
<b>Total</b>	<b>711</b>	<b>762.877</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>74%</b>	<b>66%</b>
<b>Prepagos</b>	<b>13</b>					

Comportamiento de la cartera a diciembre 2018							
	Al día	Atraso 1 Arr.	Atraso 2 Arr.	Atraso 3 Arr.	Atraso 4 o + Arr.	Atrasos Totales	Total Contratos
# Contratos	345	84	51	42	139	316	661
Porcentaje	52%	13%	8%	6%	21%	48%	100%

  

Comportamiento de la cartera									
	dic-16	mar-17	jun-17	sept-17	dic-17	mar-18	jun-18	sept-18	dic-18
Al día	66%	67%	59%	64%	68%	62%	60%	54%	52%
Atraso 1 Arr.	12%	9%	15%	8%	5%	10%	10%	12%	13%
Atraso 2 Arr.	3%	7%	7%	7%	6%	5%	6%	7%	8%
Atraso 3 Arr.	7%	4%	2%	5%	5%	3%	5%	6%	6%
Atraso 4 o + Arr.	12%	14%	18%	16%	16%	19%	18%	22%	21%
Atrasos Totales	34%	33%	41%	36%	32%	37%	39%	46%	48%
Total Contratos	134	162	199	237	299	382	456	557	661

### Exposición Neta (Valores en UF)

Fecha	# Contratos morosos	Monto en UF de cuotas adeudadas	Saldo insoluto Contratos con Deuda	Total deuda Contratos + Cuotas	Valor tasación contratos atrasados	Exposición Neta
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
mar-18	144	6.792	111.299	118.091	202.962	84.871
jun-18	182	8.934	154.657	163.591	277.754	114.163
sept-18	217	11.406	182.402	193.808	324.386	130.578
dic-18	316	15.791	278.900	294.691	467.918	173.227

Para más información: [www.agfweg.cl](http://www.agfweg.cl), [weg@agfweg.com](mailto:weg@agfweg.com)  
 AGF WEG, Alonso de Córdova 5870, oficina 1707, Las Condes T: +56 2 2957 4749