

## Comentario Fondo WEG-3 Q2 2023

Estimado/a,

A lo largo del presente año, se ha observado una disminución en el valor de los dividendos, fenómeno que ha sido desencadenado por una serie de factores macroeconómicos (inflación y alza de tasas), así como por otros elementos intrínsecos asociados al riesgo inherente de la inversión.

Las propiedades del Fondo tienen una deuda asociada equivalente a un LTV del 50%. Analizando el primer semestre del 2023, los gastos financieros han experimentado un incremento del 20% con respecto al segundo semestre del 2022 (\$39 millones aprox.), debido al aumento en las tasas de interés de la deuda (en septiembre del 2022 la tasa promedio era 3,9% y a junio 2023 la tasa promedio fue de 4,9%). En contraste, los ingresos por arriendos no han experimentado un aumento sustancial, presentando apenas un incremento nominal del 1% y la ocupación se ha mantenido en un 90% presentando una mejoría en la mitad del semestre para luego decaer nuevamente al 90%.

Por otro lado, es importante resaltar que los gastos comunes (que los paga el Fondo cuando los departamentos no están ocupados) han experimentado un incremento del 54% durante este semestre comparado con el semestre anterior (cerca a los \$8 millones), atribuible a la alta tasa de rotación que se ha manifestado durante los últimos trimestres (5% de rotación promedio mensual del tercer trimestre del 2022 comparado con un 7,2% de rotación promedio mensual segundo trimestre 2023). Esta elevada rotación también tiene un impacto en los costos de administración, dado que es necesario volver a poner los departamentos en arriendo. Este proceso ha resultado en un aumento del 15% en dichos costos (\$7,5 millones).

Asimismo, es relevante destacar que, en los últimos 12 meses con respecto a junio 2023, el Fondo ha rentado UF + 6,1%. Conforme a lo establecido en el reglamento interno, la Administradora cobrará una comisión variable del 20% más IVA sobre el retorno que excede UF + 5%. La remuneración variable ha tenido un impacto en el flujo de caja y en las ganancias del Fondo, generando un efecto de aproximadamente \$7 millones en la cantidad distribuida mensualmente.

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, el efecto total en los dividendos mensuales ha sido de \$16 millones aproximadamente lo que ha ocasionado que el dividendo promedio entregado el 2022, que eran \$30 millones por mes, baje a \$18 millones durante el primer semestre del 2023 y que el segundo semestre baje a \$11,5 millones.

En vista de los elementos mencionados anteriormente, se están implementando medidas destinadas a fortalecer el control sobre la ocupación de los departamentos, con la finalidad de incrementar la tasa de ocupación y reducir la rotación. Además, se han publicado para la venta los departamentos a través de distintas corredoras, con el objetivo de obtener liquidez y, de este modo, incrementar los dividendos del Fondo.

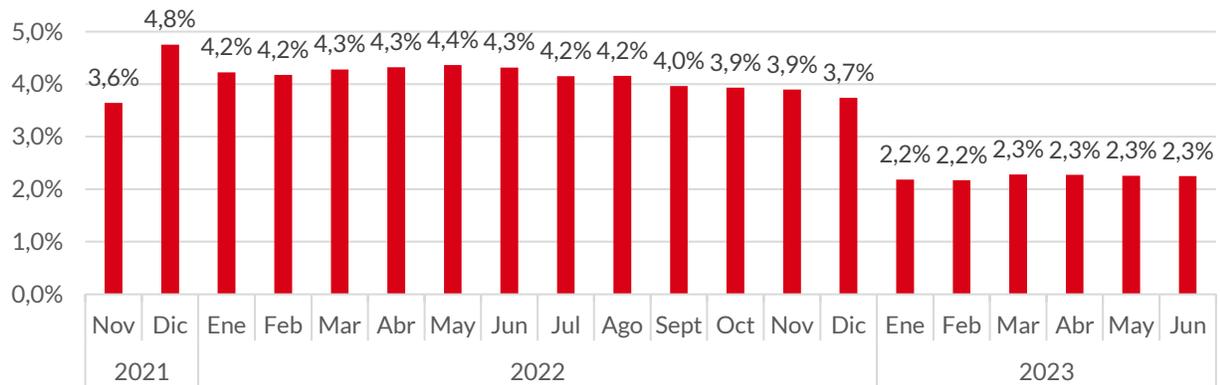
A continuación, se presentan algunos gráficos con datos relevantes del rendimiento del Fondo y una comparación con otros Fondos del mercado de rentas. Para cualquier consulta o duda, escribir al correo [mdalencon@wegcapital.cl](mailto:mdalencon@wegcapital.cl).

Se despide atentamente,

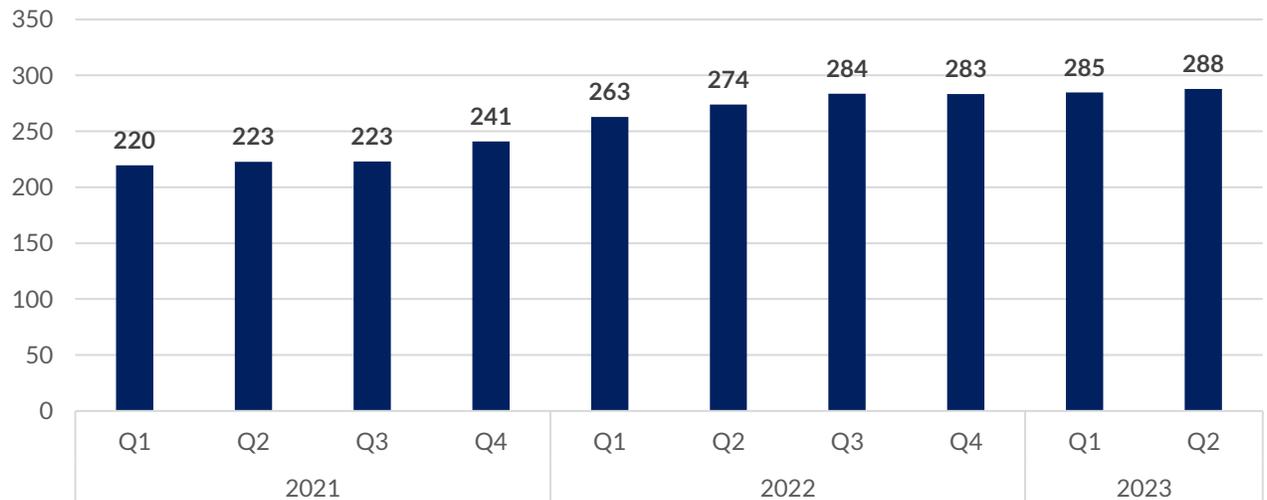
Matias D'Alencon Soto

Portfolio Manager Fondo WEG-3

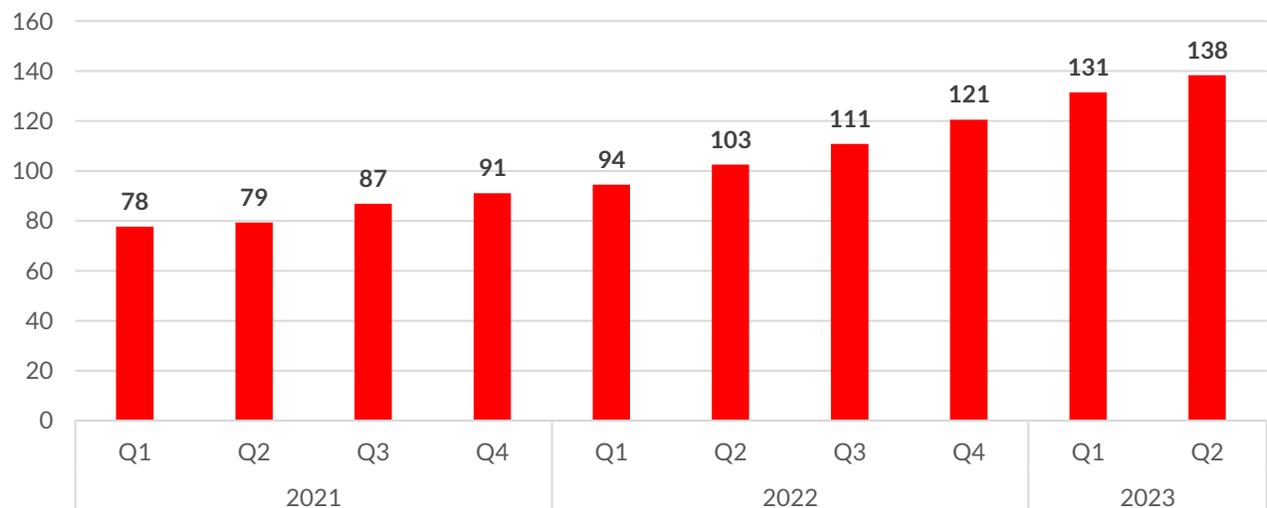
## Dividend Yield Anualizado UF+%



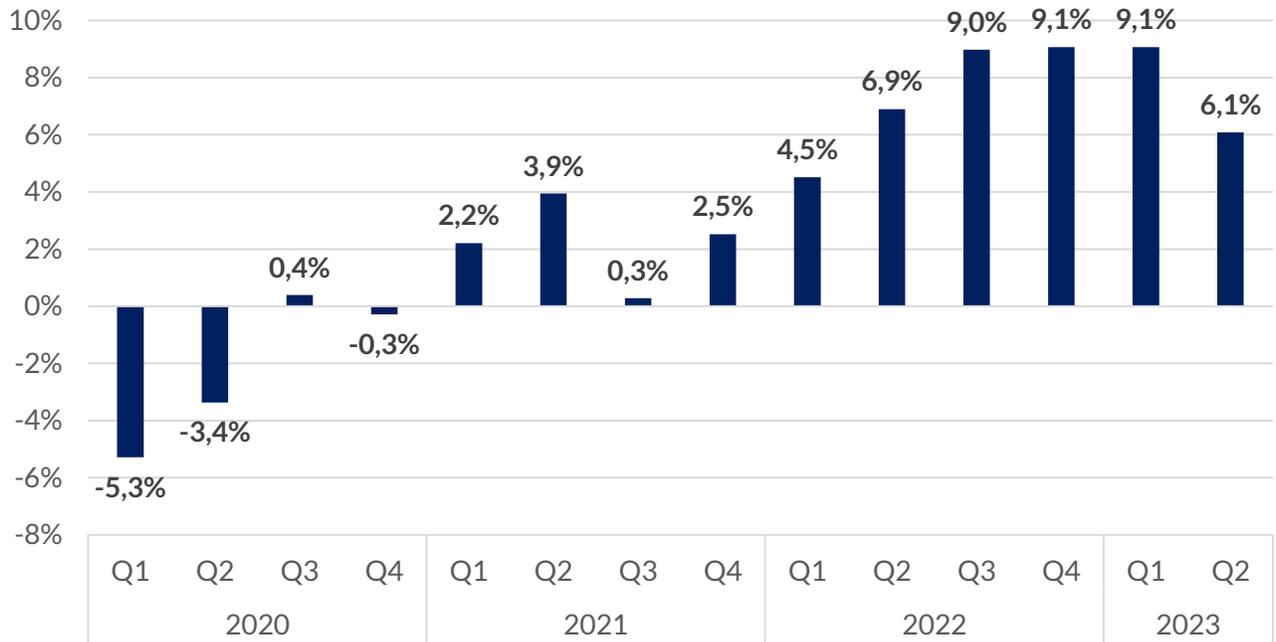
## Ingresos Percibidos MM\$



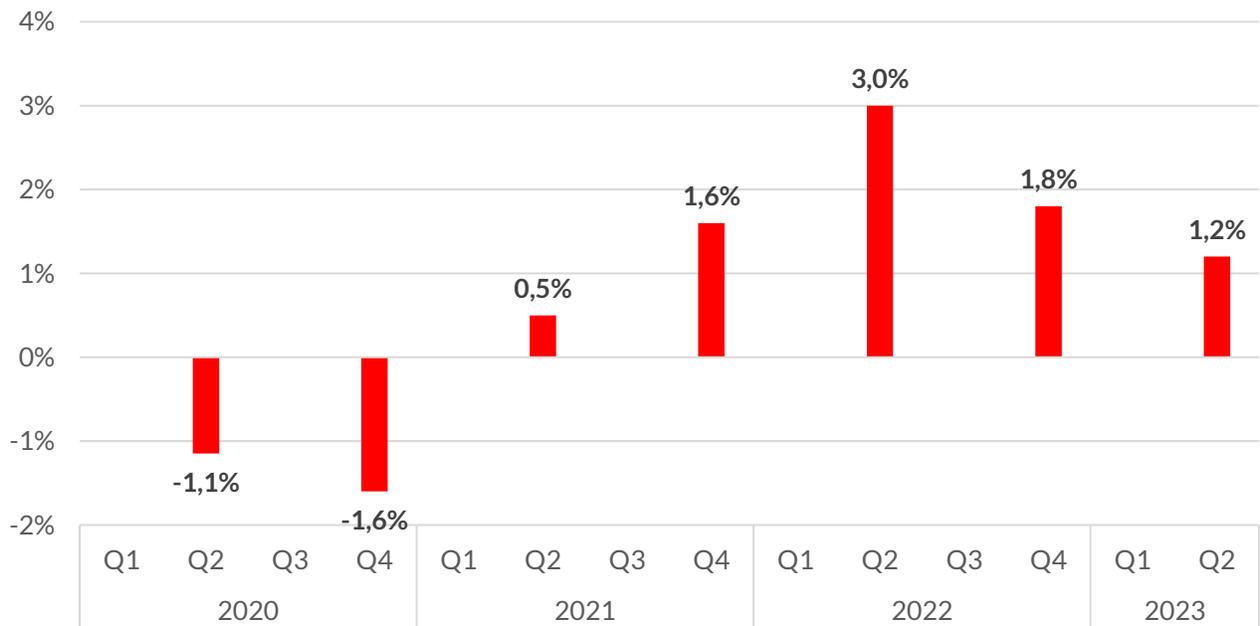
## Gastos Financieros MM\$



### Retorno Últimos 12 Meses



### Plusvalía



## Comparación Mercado Renta Residencial.

Fondo	AUM Millones CLP\$ 06-2023	Valor Bursátil (último transado)	Valor Libro 06-2022	Valor Libro 06-2023	Retorno Nominal Últ. 12 meses	Descuento VB vs VL	DY* 06-2022	DY* 06-2023
Toesca Renta Residencial	15.875	39.000	33.540	45.858	38,9%	15%	2,6%	2,1%
BTG Pactual Renta Residencial	125.584	11.377	13.073	14.312	16,8%	21%	5,2%	7,4%
<b>WEG-3</b>	<b>10.305</b>	<b>1.100</b>	<b>1.201</b>	<b>1.347</b>	<b>15,5%</b>	<b>18%</b>	<b>4,3%</b>	<b>3,2%</b>
Independencia Rentas Inmobiliarias	752.810	1.605	1.843	1.977	14,0%	19%	5,9%	6,3%
Banchile Renta Inmobiliarias	157.958	35.500	36.804	39.359	9,1%	10%	2,1%	2,1%
LV - Patio Renta Inmobiliaria I	215.026	12.984	27.024	29.055	8,8%	55%	3,7%	1,3%
Asset Renta Residencial	313.129	43.480	55.485	59.967	8,1%	27%	0,4%	1,7%
Ameris Renta Residencial	47.654	37.057	36.437	37.987	8,0%	2%	0,0%	3,7%
Fynsa Renta Inmobiliaria I	13.433	43.381	45.220	46.859	3,6%	7%	0,9%	0,8%

\*DY considerando dividendos de los últimos 12 meses respecto a la fecha indicada.